

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres trzech miesięcy
zakończony dnia
31 marca 2020

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	28
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	29
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	30
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	31
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	32
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	63
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	64
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	65
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	66
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	67
Raport niezależnego biegłego rewidenta	
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	73
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	74

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 są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 marca 2020 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), a 0,45% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,49% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych (0,45%), 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 23.

Dnia 12 maja 2020 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,86 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 141 mln złotych.

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 zakończonym dnia 31 marca 2020 roku Grupa sprzedała 277 lokali o łącznej wartości 126,0 mln złotych, natomiast w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku Grupa sprzedała 174 lokali o łącznej wartości 77,8 mln złotych.

Na dzień 31 marca 2020 roku, Grupa posiada 883 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 801 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 82 lokale oferowane jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.645 lokali o łącznej powierzchni 97.900 m². W pozostałej części 2020 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 701 lokali o łącznej powierzchni 43.400 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 12 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.000 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 256.000 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W pozostałej części 2020 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 4 etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 407 lokali o łącznej powierzchni 21.700 m².

Dnia 31 marca 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę przedwstępną nabycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, w dzielnicy Grunwald. Projekt ma obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m². Transakcja została sfinalizowana 28 kwietnia 2020 roku, a cena nieruchomości została ustalona na 3,0 mln złotych i zapłacona.

Dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka wykonała (poprzez spółkę zależną) ostatnią opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna zawartej 10 kwietnia 2018 roku ze spółką Global City Holding B.V. (dalej zwaną Umową Opcji Kupna), w wyniku czego Spółka nabyła udziały w spółce posiadającej podetap w projekcie Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m² za łączną kwotę 9,9 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

Poniższa tabela przedstawia strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale zakładowym:

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2020	31 grudnia 2019
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2000	100%	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o. ⁽²⁾	2002	100%	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. ⁽²⁾	2003	100%	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. ⁽²⁾	2004	100%	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	100%	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	100%	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	100%	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
28 Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
29 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35 Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji ⁽²⁾	2010	100%	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37 Nova Królikarnia B.V. <i>(Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)</i>	2016	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
38 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
44 Destiny Sp. z o.o. ⁽³⁾	2007	100%	100%
45 Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k. <i>(Dawniej Ronson Development sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.)</i>	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
57 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58 RD 2010 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2010	100%	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impresio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k. (Dawniej Ronson Development sp. z o.o. - Continental 2011 sp.k)	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp. k. (Dawniej Ronson Development sp. z o.o. - City 3 Sp.k)	2012	100%	100%
74 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
76 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83 Ursus 2017 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	100%
84 Projekt City Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2017	100%	100%
85 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
86 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87 Tras Sp. z o.o.	2015	100%	100%
88 Pod Skocznią Projekt Sp. z o.o.	2015	100%	100%
89 District 20 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100%	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
93 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
98 Park Development Properties Sp. z o.o.	2016	100%	100%
99 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Darwen Sp. z o.o.	2017	100%	100%
105 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
106 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
107 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
108 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
109 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
110 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%

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

(2) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (18 spółek) – w konsekwencji 17 spółek zostanie przejętych przez Ronson Development South Sp. z o.o.

(3) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (2 spółki) – w konsekwencji 1 spółka zostanie przejęta przez Destiny Sp. z o.o.

(4) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (2 spółki) – w konsekwencji 1 spółka zostanie przejęta przez RD 2010 Sp. z o.o.

(5) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (6 spółek) – w konsekwencji 5 spółek zostanie przejętych przez Tras 2016 Sp. z o.o.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020

A. Zakończone projekty

W trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku, nie ukończono żadnego projektu.

B. Wynik w podziale na projekty

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 zakończonym dnia 31 marca 2020 roku wyniósł 167,2 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży, wynoszącym 121,4 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto, w wysokości 45,8 mln złotych i marżę brutto na poziomie 27,4%. 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 168,9 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 122,6 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 46,3 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 27,4%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 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	%
City Link III	234	11.045	114.491	68,5%	70.260	57,9%	44.231	38,6%
Panoramika IV	84	4.169	22.530	13,5%	22.317	18,4%	213	0,9%
Miasto Marina ⁽⁵⁾	59	2.332	21.166	12,7%	21.166	17,4%	-	n/d
Miasto moje I i II	1	56	435	0,3%	344	0,3%	91	20,9%
Nova Królikarnia 1a - 1e	3	327	3.331	2,0%	2.793	2,3%	538	16,2%
Nova Królikarnia 2a i 2b	3	367	4.075	2,4%	3.657	3,0%	418	10,3%
Pozostałe	1	45	1.199	0,6%	843	0,7%	356	n/d
Razem/Średnia	385	18.341	167.227	100%	121.380	100%	45.847	27,4%
City Link I i II ⁽³⁾	2	116	1.666		1.220		446	26,8%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	387	18.457	168.893		122.600		46.293	27,4%

(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 prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

(4) Przy założeniu, że wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowany metodą konsolidacji pełnej (100%).

(5) Ostateczne pozwolenie na użytkowanie wymaga wykonania drobnych dodatkowych prac aranżacyjnych związanych z funkcjonalnością apart-hotelu. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku Spółka zakończyła prace aranżacyjne dla 59 jednostek.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020

B. Wynik w podziale na projekty

City Link III

Budowa trzeciego (ostatniego) etapu projektu City Link III (udział Spółki wynosi 100%) został ukończona w listopadzie 2019 roku. Projekt był realizowany na guncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Projekt City Link III obejmuje 364 lokale mieszkalne i 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 18.700 m². W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka przekazała klientom 234 lokale (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 114,5 mln złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: zero).

Panoramika IV

Budowa czwartego etapu projektu Panoramika została zakończona w grudniu 2019 roku. Czwarty etap projektu Panoramika był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III. Projekt Panoramika IV obejmuje 111 mieszkań o łącznej powierzchni 5.800 m². W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka przekazała klientom 84 lokale (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 22,5 mln złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: zero).

Miasto Marina

Prace budowlane nad projektem Miasto Marina zostały ukończone w czerwcu 2019 roku. Projekt Miasto Marina został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli oraz obejmuje 151 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.200 m². Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu. W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka ukończyła prace nad 59 lokalami (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 21,2 mln złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: zero).

Miasto Moje I i II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu Miasto Moje została ukończona odpowiednio w maju 2018 roku i w lutym 2019. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali mieszkalnych oraz 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m². Drugi etap projektu obejmuje 145 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 8.100 m². W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka przekazała klientom 1 lokal (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 105) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 0,4 mln złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 33,8 mln złotych).

Nova Królikarnia 1a - 1e

Budowa projektów Nova Królikarnia 1a – 1e została zakończona w 2018 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekty Nova Królikarnia 1a - 1e obejmują 98 mieszkań i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.600 m². W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka przekazała klientom 3 lokale (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 10 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 3,3 mln złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 13,9 mln złotych).

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020

B. Wynik w podziale na projekty

Nova Królikarnia 2a i 2b

Budowa projektów Nova Królikarnia 2a i 2b zakończyła się odpowiednio w marcu 2019 roku i w maju 2019 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 2a obejmuje 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m². Projekt Nova Królikarnia 2b obejmuje 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m². W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka przekazała klientom 3 lokale (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 4 lokale) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 4,1 mln złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 3,1 mln złotych).

Pozostałe

Pozostałe przychody wiążą się głównie z przychodami z opłat za usługi zarządzania świadczonych na rzecz projektów joint venture oraz z przychodami z najmu, a także ze sprzedażą 1 lokalu, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach, które zostały ukończone w poprzednich latach.

City Link I i II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu City Link została ukończona odpowiednio we wrześniu 2017 roku i w marcu 2019 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m². Drugi etap projektu obejmuje 184 mieszkania oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m². Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie. Udział Spółki w projekcie wynosi 50%. W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka przekazała klientom 2 lokale (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 13 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1,7 mln złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku: 5,3 mln złotych).

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020

C. 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) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2019	Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2020	Razem
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	346	1	6	353
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	123	31	42	196
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	33	33	110	176
Nova Królikarnia 1a -1e ⁽¹⁾	Warszawa	104	-	2	106
Nova Królikarnia 2a i 2b ⁽¹⁾	Warszawa	72	-	1	73
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	5	-	13	18
Nova Królikarnia 3a ⁽²⁾	Warszawa	-	13	18	31
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	14	2	7	23
Nova Królikarnia 3c ⁽²⁾	Warszawa	-	-	23	23
Ursus Centralny Ia ⁽²⁾	Warszawa	98	15	25	138
Ursus Centralny IIa ⁽²⁾	Warszawa	-	84	167	251
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	350	4	14	368
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	381	-	12	393
Grunwald2 ⁽²⁾	Poznań	195	17	56	268
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	126	5	20	151
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	32	12	37	81
Viva Jagodno I ⁽²⁾	Wrocław	8	7	106	121
Panoramika IV ⁽¹⁾	Szczecin	94	4	13	111
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	53	29	33	115
Nowe Warzymice I ⁽²⁾	Szczecin	-	4	50	54
Pozostałe projekty		-	-	14	14
Razem (wyluczając JV)		2.034	261	769	3.064
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	20	16	114	150
Razem (włączając JV)		2.054	277	883	3.214

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2020" – 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%

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie):

Lokale sprzedane w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020			
Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	1	397
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	31	12.777
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	33	9.837
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	2	2.587
Nova Królikarnia 3a ⁽²⁾	Warszawa	13	14.356
Ursus Centralny Ia ⁽²⁾	Warszawa	15	7.238
Ursus Centralny IIa ⁽²⁾	Warszawa	84	34.880
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	4	5.469
Grunwald2 ⁽²⁾	Poznań	17	6.873
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	5	1.984
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	12	6.851
Viva Jagodno I ⁽²⁾	Wrocław	7	2.250
Panoramika IV ⁽¹⁾	Szczecin	4	1.649
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	29	8.901
Nowe Warzymice I ⁽²⁾	Szczecin	4	995
Pozostałe projekty		-	322
Razem (wyluczając JV)		261	117.366
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	16	8.625
Razem (włączając JV)		277	125.991

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2020" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub sprzedaży".

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

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 2020	31 marca 2019	W tysiącach złotych	Procentowo
<i>W tysiącach złotych</i>				
Warszawa	96.166	49.232	46.934	95%
Wrocław	11.085	8.520	2.565	30%
Szczecin	11.545	5.791	5.754	99%
Poznań	6.873	13.220	(6.347)	-48%
Pozostałe	322	1.051	(729)	n/d
Razem	125.991	77.814	48.177	62%

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020

D. Rozpoczęte projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku, Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Ursus Centralny IIa w Warszawie, składającego się łącznie z 243 lokali mieszkalnych i 8 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 13.500 m².

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Prognozy dla pozostałej części roku 2020 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

E. Umowy istotne dla działalności Grupy

Wykonanie trzeciej opcji kupna - Nova Królikarnia

Dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka wykonała trzecią (ostatnią) opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna za łączną kwotę 9,9 mln złotych, w wyniku czego Spółka (poprzez spółkę zależną) nabyła udziały w spółce posiadającej podetap w projekcie Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m². Łączna kwota za trzecią opcję kupna została zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Umowa nabycia gruntu w Poznaniu

Dnia 31 marca 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę przedwstępną nabycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, w dzielnicy Grunwald. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Projekt ma obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m². Transakcja została sfinalizowana 28 kwietnia 2020 roku, a cena nieruchomości została ustalona na 3,0 mln złotych i zapłacona.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 28 do 62, 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 sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. 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 zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w notce 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 63 do 72, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Spółki, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 wyniósł 29.388 tysiące złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca	
	2020	2019
	PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	167.227	59.523
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	6.500
Przychody	167.227	66.023
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(121.380)	(47.877)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(6.312)
Koszt własny sprzedaży	(121.380)	(54.189)
Zysk brutto ze sprzedaży	45.847	11.834
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.441)	(1.184)
Koszty ogólnego zarządu	(5.694)	(4.454)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(46)	190
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(425)	(712)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	38.241	5.674
Przychody finansowe	240	204
Koszty finansowe	(1.058)	(1.384)
Wynik operacji finansowych, netto	(818)	(1.180)
Zysk/(strata) brutto	37.423	4.494
Podatek dochodowy	(8.035)	(1.010)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	29.388	3.484
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,180	0,021

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 107,7 mln złotych (180,9%) z 59,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku do 167,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku, co zasadniczo jest spowodowane wydaniem 385 lokali klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku w porównaniu do 132 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku.

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 73,5 mln (153,5%) z 47,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku do 121,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem o 253 lokale przekazane klientom w projektach w pełni posiadanych przez Spółkę z poziomu 132 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku do poziomu 385 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku wyniosła 27,4% wobec 19,6% w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2019 roku. City Link III w Warszawie był projektem o najwyższej rentowności, który znacząco wpłynął na przychody oraz rentowność Grupy (z marżą brutto 38,6%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,2 mln złotych (21,7%) z 1,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku do 1,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku, co zasadniczo spowodowane jest rozpoczęciem 3 nowych projektów w trakcie ostatnich miesięcy 2019 roku, które wciąż wymagały wyższego zaangażowania kosztów sprzedaży i marketingu w trakcie pierwszego kwartału 2020 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,2 mln złotych (27,8%) z 4,5 mln złotych w takcie okresu trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 do 5,7 mln złotych w trakcie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów wynagrodzeń i kosztów zmian w zarządzie.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 32,5 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 5,7 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku do zysku operacyjnego na poziomie 38,2 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

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.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody i koszty finansowe przed kapitalizacją oraz przychody i koszty finansowe skapitalizowane w pozycji zapasy.

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020			
	w tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Kwota skapitalizowana (MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	240	-	-	240
Koszty finansowe	(3.253)	2.204	-	(1.049)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.013)	2.204	-	(809)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(247)	-	238	(9)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.260)	2.204	238	(818)

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019			
	w tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Kwota skapitalizowana (MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	204	-	-	204
Koszty finansowe	(3.672)	2.297	-	(1.375)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.468)	2.297	-	(1.171)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(564)	-	555	(9)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(4.032)	2.297	555	(1.180)

Koszty finansowe przed kapitalizacją i przed wpływem MSSF 16 spadły o 0,5 mln złotych (13,1%) z 3,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku do 3,0 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2020 roku. Spadek jest spowodowany głównie niższym poziomem średniego zadłużenia netto z poziomu 129,3 mln złotych w trakcie okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2019 roku do 98,1 mln złotych w trakcie okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2020 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 2020	31 grudnia 2019
	w tysiącach złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	687.732	762.381
Zaliczki otrzymane	173.264	254.970
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	188.181	200.844

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2020 roku wyniosła 687,7 mln złotych w porównaniu do 762,4 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wartości wynika zasadniczo z kosztów sprzedaży ujętych w łącznej wysokości 119,8 mln złotych w trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku. Spadek ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy związane z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych na łączną kwotę 46,5 mln złotych w trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2020 roku wyniosło 173,3 mln złotych wobec 255,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wynika zasadniczo z przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 167,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku. Spadek jest częściowo zrównoważony wartością zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku w kwocie 85,3 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 188,2 mln złotych na dzień 31 marca 2020 roku wobec 200,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 18,6 mln złotych oraz ze spłaty obligacji na łączną kwotę 10,0 mln złotych. Spadek ten jest częściowo równoważony przez wpływy z kredytów bankowych, po potrąceniu kosztów emisji na łączną kwotę 15,0 mln złotych. Ze wspomnianych 188,2 mln złotych wartość 41,8 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2021 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na dwie kategorie: obligacje oraz kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 marca 2020 roku wyniosły 178,8 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 188,0 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 177,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,6 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,1 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 31 marca 2020 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 9,4 mln złotych (12,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 14 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 zakończony 31 marca	
	2020	2019
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22.357	33.838
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(56)	(3.907)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13.704)	3.343

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku wyniosły 22,4 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2019 roku w wysokości 33,8 mln złotych. Spadek wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia o wartości 5,0 mln złotych oraz ujemnych przepływów pieniężnych z tytułu zaliczek za grunty w wysokości 3,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku, kiedy Spółka nie nabyła żadnych nowych gruntów.
- ujemne przepływy pieniężne z tytułu inwestycji Grupy związanych z poniesionymi bezpośrednimi kosztami prac budowlanych w wysokości 46,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku wobec 38,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku.

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- dodatnie przepływy pieniężne netto z tytułu otrzymanych od klientów zaliczek na zakup lokali mieszkalnych w kwocie 85,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 74,6 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2019 roku w wysokości 3,9 mln złotych. Wzrost ten jest w głównej mierze efektem:

- braku istotnych ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w kwocie 3,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 13,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 wobec dodatnich przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 3,3 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2019 roku. Spadek wynikał w głównej mierze ze:

- spłaty netto obligacji na łączną kwotę 10,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 21,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku;

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- spłaty netto zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 3,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku w porównaniu do spłat netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na kwotę 16,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019.

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
2020 (3 miesiące)	4,326	4,228	4,604	4,552
2019 (3 miesiące)	4,303	4,271	4,340	4,301
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca			
	2020	2019	2020	2019
Przychody ze sprzedaży	38.656	15.343	167.227	66.023
Zysk brutto ze sprzedaży	10.598	2.750	45.847	11.834
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	8.651	1.044	37.423	4.494
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	6.793	810	29.388	3.484
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5.168	7.864	22.357	33.838
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13)	(908)	(56)	(3.907)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3.168)	777	(13.704)	3.343
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1.987	7.733	8.597	33.274
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.285.842	164.004.115	163.285.842	164.004.115
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,042	0,005	0,180	0,021

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2020	31 grudnia 2019	31 marca 2020	31 grudnia 2019
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	151.074	179.005	687.732	762.381
Aktywa razem	192.715	221.456	877.297	943.183
Zaliczki otrzymane	38.061	59.866	173.264	254.970
Zobowiązania długoterminowe	35.821	37.861	163.069	161.248
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	73.456	101.301	334.396	431.441
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	83.437	82.295	379.832	350.494

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2020

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2019	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020	Razem	Sprzedane do dnia 31 marca 2020	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2020	Razem	
Miasto moje I i II	Warszawa	346	1	347	-	6	6	353
City Link III	Warszawa	66	234	300	54	14	68	368
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	101	3	104	-	2	2	106
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	67	3	70	2	1	3	73
Miasto Marina ⁽²⁾	Wrocław	21	59	80	51	20	71	151
Młody Grunwald	Poznań	381	-	381	-	12	12	393
Panoramika IV	Szczecin	9	84	93	5	13	18	111
Pozostałe projekty		-	1	1	3	14	17	18
Razem (wyluczając JV)		991	385	1.376	115	82	197	1.573
City Link I i II ⁽³⁾	Warszawa	509	2	511	-	-	-	511
Razem (włączając JV)		1.500	387	1.887	115	82	197	2.084

(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) Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu ostateczne pozwolenie na użytkowanie lokali, zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu, dlatego część lokali może zostać przekazana w trakcie 2020 roku.

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty”.

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2020 oraz 2021 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2020	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2020	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Panoramika V	Szczecin	82	33	115	6.000	2020
Miasto Moje III	Warszawa	154	42	196	10.200	2020
Grunwald2	Poznań	212	56	268	14.500	2020
Vitalia III	Wrocław	44	37	81	6.800	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	5	13	18	3.600	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16	7	23	2.300	2020
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	13	18	31	3.200	2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	-	23	23	2.300	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	66	110	176	8.900	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	113	25	138	7.600	2021
Ursus Centralny IIa	Warszawa	84	167	251	13.500	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	15	106	121	6.200	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	4	50	54	3.200	2021
Razem – wyluczając JV		808	687	1.495	88.300	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	36	114	150	9.600	2021
Razem – włączając JV		844	801	1.645	97.900	

(1) Projekt został zaprezentowany w Skróconym Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki w projekcie wynosi 50%.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2020

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

Panoramika V

Opis projektu

Projekt Panoramika V jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-IV. Piąty etap projektu będzie obejmował 115 lokali o łącznej powierzchni 6.000 m².

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Panoramika V rozpoczęły się w marcu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na trzeci kwartał 2020 roku.

Miasto Moje III

Opis projektu

Projekt Miasto Moje III jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I i II. Projekt będzie obejmował 196 lokali o łącznej powierzchni 10.200 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje III rozpoczęły się w marcu 2019 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku.

Grunwald²

Opis projektu

Projekt Grunwald² jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Projekt będzie obejmował 267 lokali mieszkalnych i 1 lokal komercyjny o łącznej powierzchni 14.500 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu w czerwcu 2018 roku, natomiast zakończenie projektu nastąpiło w kwietniu 2020 roku.

Vitalia III

Opis projektu

Trzeci (i ostatni) etap projektu Vitalia powstaje na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki oraz jest kontynuacją projektu Vitalia I i II. Trzeci etap będzie obejmował 81 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane na tym etapie w maju 2019 roku, a zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku.

Nova Królikarnia 2c

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 2c jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 18 domów o łącznej powierzchni 3.600 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Nova Królikarnia 2c rozpoczęły się w grudniu 2018 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2020

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

Nova Królikarnia 3 a, b i c

Opis projektu

Projekty Nova Królikarnia 3 a, b i c realizowane są na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie w okolicach ulicy Jaśminowej i będą obejmować 77 lokale o łącznej powierzchni 7.800 m².

Stan realizacji

Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3b rozpoczęły się w lipcu 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku. Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3a rozpoczęły się w listopadzie 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2021 roku. Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3c rozpoczęły się w grudniu 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na drugi kwartał 2021 roku.

Miasto Moje IV

Opis projektu

Projekt Miasto Moje IV jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I, II i III. Projekt będzie obejmował 176 lokali o łącznej powierzchni 8.900 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła sprzedaż dotyczącą projektu Miasto Moje IV w grudniu 2019 roku, natomiast prace budowlane rozpoczęły się w styczniu 2020 roku. Zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2021 roku.

Ursus Centralny Ia

Opis projektu

Projekt Ursus Centralny Ia jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt będzie obejmował 129 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane w czerwcu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2021 roku.

Ursus Centralny IIa

Opis projektu

Projekt Ursus Centralny IIa jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt będzie obejmował 243 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.500 m².

Stan realizacji

Przed sprzedaż w projekcie Ursus Centralny IIa rozpoczęto w lutym 2020 roku, natomiast prace budowlane zostały rozpoczęte w maju 2020 roku. Zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2021 roku.

Viva Jagodno I

Projekt Viva Jagodno I jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Projekt będzie obejmował 121 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Viva Jagodno I we wrześniu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na drugi kwartał 2021 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2020

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

Nowe Warzymice I

Projekt Nowe Warzymice I jest realizowany na działce zlokalizowanej w Szczecinie przy ulicy Do Rajkowa. Projekt będzie składać się z 54 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Nowe Warzymice I w grudniu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na drugi kwartał 2021 roku.

Wilanów Tulip

Opis projektu

Projekt Wilanów Tulip (udział Spółki w projekcie wynosi 50%) powstaje na działce położonej w Warszawie przy ulicy Sytej (dzielnica Wilanów). Projekt będzie składać się z 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m².

Stan realizacji

Prace budowlane przy projekcie Wilanów Tulip rozpoczęły się w marcu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2021 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2020

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, na bieżąco analizuje sytuację rynkową w celu optymalizacji liczby i rodzaju podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2020 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 4 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów (łącznie 407 lokale o łącznej powierzchni 21.700 m²), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać zawieszona lub odłożona w czasie. Powyższe kwestie są przedmiotem dodatkowej analizy z powodu pandemii COVID, dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 19.

Kolejne etapy realizowanych projektów

Informacje dotyczące prac budowlanych planowanych w pozostałej części 2020 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m²)
Miasto Moje V	Warszawa	170	8.500
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	4.000
Panoramika VI	Szczecin	76	3.600
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	5.600
Łącznie		407	21.700

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2020

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. 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	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
City Link III	Warszawa	34.004	Zakończony
Miasto Marina	Wrocław	18.384	Zakończony
Panoramika IV	Szczecin	1.596	Zakończony
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	2.581	Zakończony
Pozostałe projekty		2.871	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone ⁽¹⁾		59.436	
Panoramika V	Szczecin	22.297	2020
Grunwald ²	Poznań	69.859	2020
Miasto Moje III	Warszawa	50.537	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	12.621	2020
Vitalia III	Wrocław	23.690	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16.794	2020
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	14.356	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	44.863	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	3.917	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	18.853	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	995	2021
Ursus Centralny IIa	Warszawa	34.880	2021
Podsuma – projekty w trakcie budowy ⁽²⁾		313.662	
City Link I i II ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	319	Zakończony
Wilanów Tulip ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	18.693	2021
Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia		19.012	
Razem		392.110	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku – sekcja „B. 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 12 maja 2020 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 12 maja 2020 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 marca 2020 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2019 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%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.738.456 14,47%	-	23.738.456 14,47%	(145.635) -0,09 p.p.	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%	n/d -	n/d Pomiędzy 5%-10%

Głosy

	Na dzień 12 maja 2020 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Na dzień 31 marca 2020 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Na dzień 31 grudnia 2019 Liczba głosów / % głosów
Liczba głosów ⁽²⁾:	163.276.291	-	163.276.291	(59.622)	163.335.913
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,36%	-	108.349.187 66,36%	- 0,02 p.p.	108.349.187 66,34%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.738.456 14,54%	-	23.738.456 14,54%	- -0,08 p.p.	23.884.091 14,62%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%	n/d n/d	n/d Pomiędzy 5%-10%

(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 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych, co stanowi 0,45% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 12 maja 2020 roku Spółka posiadała 0,45% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

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 2020 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 64,19%, udziałów i głosów w A. Luzon Group (poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 41,89% akcji w Spółce. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 42,15%, 42,17% oraz 42,17% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2019 roku, 31 marca 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2019 roku, na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 0,012% akcji i praw głosu w Spółce (łącznie 20 tysięcy akcji). Posiadane przez Spółkę akcje własne, po uwzględnieniu zaokrągleń, nie wpłynęły na prawa głosu przysługujące Panu Piotrowi Palenikowi.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Dnia 20 grudnia 2019 roku Pan Rami Geris złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa ds. Finansowych i Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 31 stycznia 2020 roku.

16 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Yarona Shama na stanowisko członka Zarządu Spółki oraz Wiceprezesa ds. Finansowych z dniem 1 lutego 2020 roku na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

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.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Transakcje z jednostkami powiązanymi

W trakcie okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2020 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi wewnątrz Grupy poza wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, 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.

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, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, a której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tylko raport półroczny podlega 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 zakończony 31 marca 2020 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 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 73 osób w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku w porównaniu do 76 osób w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 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.

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2020 (3 miesiące)	4,326	4,228	4,604	4,552
2019 (3 miesiące)	4,303	4,271	4,340	4,301
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259
Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")				
Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
Za 3 miesiące do dnia 31 marca				
	2020	2019	2020	2019
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	434	288	1.876	1.240
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	376	504	1.625	2.168
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(606)	(729)	(2.620)	(3.136)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	6.793	810	29.388	3.484
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(114)	(514)	(494)	(2.210)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.156)	1.285	(5.000)	5.530
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1.098	4.995	4.750	21.494
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(172)	5.766	(744)	24.814
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.285.842	164.004.115	163.285.842	164.004.115
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,042	0,005	0,180	0,021
Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
Na dzień				
	31 marca 2020	31 grudnia 2019	31 marca 2020	31 grudnia 2019
Inwestycje w jednostkach zależnych	98.722	98.576	449.413	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	26.459	26.727	120.449	113.829
Aktywa razem	126.992	127.542	578.104	543.203
Zobowiązania długoterminowe	32.154	35.473	146.373	151.078
Zobowiązania krótkoterminowe	11.401	9.775	51.899	41.631
Kapitał własny	83.437	82.295	379.832	350.494

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 zakończony 31 marca 2020 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 13 maja 2020 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu

Warszawa, 13 maja 2020 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2019 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.332	8.552
Nieruchomości inwestycyjne		10.098	10.098
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	22	10.633	10.617
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	5.669	6.935
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	44.335	44.321
Aktywa trwałe razem		79.067	80.523
Zapasy	9	643.397	718.060
Zaliczki na zakup gruntów	23	3.000	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	10	30.078	24.745
Należności z tytułu podatku dochodowego		339	130
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	22	2.005	1.977
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		15.223	22.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		104.188	95.591
Aktywa obrotowe razem		798.230	862.660
Aktywa razem		877.297	943.183
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(630)	(580)
Zyski zatrzymane		217.681	188.293
Kapitał własny razem		379.832	350.494
Zobowiązania			
Obligacje	13	146.373	151.078
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	16.135	9.618
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	11	561	552
Zobowiązania długoterminowe razem		163.069	161.248
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		94.508	97.715
Obligacje	13	32.441	36.891
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	14	9.367	12.875
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		4.575	2.338
Zaliczki otrzymane	17	173.264	254.970
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		953	1.087
Rezerwy		1.818	2.016
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	11	17.470	23.549
Zobowiązania krótkoterminowe razem		334.396	431.441
Zobowiązania razem		497.465	592.689
Pasywa razem		877.297	943.183

Noty zaprezentowane na stronach 32 do 62 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	17	166.976	58.735
Przychody ze sprzedaży gruntów		-	6.500
Przychody ze sprzedaży usług		251	788
Przychody ze sprzedaży		167.227	66.023
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		(121.380)	(47.877)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		-	(6.312)
Zysk brutto		45.847	11.834
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.441)	(1.184)
Koszty ogólnego zarządu		(5.694)	(4.454)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(46)	190
Pozostałe koszty		(948)	(986)
Pozostałe przychody		523	274
Wynik z działalności operacyjnej		38.241	5.674
Przychody finansowe		240	204
Koszty finansowe		(1.058)	(1.384)
Wynik operacji finansowych, netto		(818)	(1.180)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		37.423	4.494
Podatek dochodowy	15	(8.035)	(1.010)
Zysk/(strata) netto z działalności		29.388	3.484
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		29.388	3.484
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		29.388	3.484
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		29.388	3.484
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		163.285.842	164.004.115
<i>W złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,180	0,021

Noty zaprezentowane na stronach 32 do 62 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽¹⁾	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2020	-	-	-	29.388	29.388
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	29.388	29.388
Nabycie akcji własnych⁽¹⁾	-	-	(50)	-	(50)
Stan na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(630)	217.681	379.832

(1) W celu sfinansowania zakupu akcji własnych w ramach programu wykupu akcji własnych, utworzono kapitał rezerwowy (poprzez zyski zatrzymane) na kwotę 2.000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowy był stopniowo zmniejszany o wpłacone kwoty za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy na dzień 24 stycznia 2020 roku (data ważności upoważnienia udzielonego Zarządowi na zakup akcji własnych) wyniósł 1.573 tysiące złotych oraz został zaprezentowany w ramach zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwowy został zlikwidowany.

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽²⁾	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2019	12.503	150.278	-	180.699	343.480
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2019	-	-	-	3.484	3.484
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	3.484	3.484
Wykup akcji własnych⁽²⁾	-	-	(66)	-	(66)
Stan na dzień 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(66)	184.183	346.898

(2) W celu sfinansowania zakupu akcji własnych w ramach programu wykupu akcji własnych, utworzono kapitał rezerwowy (poprzez zyski zatrzymane) na kwotę 2.000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowy był stopniowo pomniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy na dzień 31 marca 2019 roku wyniósł 1.934 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		29.388	3.484
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		290	249
Koszty finansowe		1.058	1.384
Przychody finansowe		(240)	(204)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(14)	(32)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		46	(190)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		8.035	1.010
Podsuma		38.563	5.701
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	70.853	13.377
Nabycie projektu Nova Królikarnia	12	(5.000)	-
Zmiana stanu zaliczek na grunty	23	(3.000)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		814	147
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		6.934	695
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		(2.242)	1.383
Zmiana stanu rezerw		(198)	(218)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	17	(81.706)	15.824
Podsuma		25.018	36.909
Odsetki zapłacone		(2.215)	(1.816)
Odsetki otrzymane		149	185
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(595)	(1.440)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		22.357	33.838
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(70)	(263)
Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia		-	(5.926)
Wpływy z otrzymanych dywidend od spółek w ramach wspólnego przedsięwzięcia		-	2.250
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		14	32
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(56)	(3.907)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	14	14.991	19.877
Splata kredytów bankowych	14	(18.645)	(36.296)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	13	-	31.560
Wykup obligacji	13	(10.000)	(10.000)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	11	-	(1.732)
Wykup akcji własnych		(50)	(66)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(13.704)	3.343
Przepływy pieniężne netto		8.597	33.274
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		95.591	100.828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		104.188	134.102

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły odpowiednio 3.461 tys. złotych oraz 26.990 tys. złotych na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 marca 2019 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 32 do 62 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 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 są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 marca 2020 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), a 0,45% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,49% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych (0,45%), 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 zakończony dnia 31 marca 2020 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku oraz stanem na dzień 31 grudnia 2019 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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 zakończony dnia 31 marca 2020 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 13 maja 2020 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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 2019 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 2019 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 2020 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1- 27).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 2019 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2020 roku:

- Zmiany do MSR 1 oraz MSR 8 (opublikowano dnia 31 października 2018 roku, mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później);

Powyższe zmiany standardów oraz interpretacje nie miały wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

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.

Zgodnie ze standardem MSSF 16 wdrożonym w Spółce, płatności z tytułu leasingu powinny zostać zdyskontowane w oparciu o stopę wynikającą z umowy leasingowej lub, jeżeli stopy tej nie można ustalić, krańcowej stopy oprocentowania. Spółka zdecydowała się zastosować krańcową stopę procentową (eng. *Incremental Borrowing Rate* „IBR”), która została ustalona na podstawie stopy referencyjnej skorygowanej o marżę. Stopa IBR opiera się na stopie referencyjnej (30-letnich obligacji skarbowych) powiększonej o marżę, co reprezentuje wyższe ryzyko kredytowe Spółki ze względu na pogorszenie wskaźników, ryzyko związane z nietypową długością potencjalnego finansowania oraz brak możliwości ustanowienia zabezpieczenia na tak długi okres finansowania.

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 2019 roku.

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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

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 2020	31 grudnia 2019
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2000	100%	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o. ⁽²⁾	2002	100%	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. ⁽²⁾	2003	100%	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. ⁽²⁾	2004	100%	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	100%	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	100%	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	100%	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	100%	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
28 Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	100%	100%
29 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35 Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji ⁽²⁾	2010	100%	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37 Nova Królikamia B.V. <i>(Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)</i>	2016	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
38 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
44 Destiny Sp. z o.o. ⁽³⁾	2007	100%	100%
45 Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k. <i>(Dawniej Ronson Development sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.)</i>	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

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 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
57 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58 RD 2010 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2010	100%	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. - Nowe Warzymice Sp. k. (Dawniej Ronson Development sp. z o.o. - Continental 2011 sp.k)	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k. (Dawniej Ronson Development sp. z o.o. - City 3 sp.k)	2012	100%	100%
74 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
76 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83 Ursus 2017 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	100%
84 Projekt City Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2017	100%	100%
85 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
86 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87 Tras Sp. z o.o.	2015	100%	100%
88 Pod Skocznia Projekt Sp. z o.o.	2015	100%	100%
89 District 20 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100%	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
93 Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2016	100%	100%
98 Park Development Properties Sp. z o.o.	2016	100%	100%
99 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Darwin Sp. z o.o.	2017	100%	100%
105 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
106 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
107 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
108 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
109 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
110 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%

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

(2) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (18 spółek) – w konsekwencji 17 spółek zostanie przejętych przez Ronson Development South Sp. z o.o.

(3) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (2 spółki) – w konsekwencji spółka zostanie przejęta przez Destiny Sp. z o.o.

(4) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (2 spółki) – w konsekwencji spółka zostanie przejęta przez RD 2010 Sp. z o.o.

(5) Spółka jest obecnie przedmiotem połączenia (6 spółek) – w konsekwencji 5 spółek zostanie przejętych przez Tras 2016 Sp. z o.o.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

**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 dwóch konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia (Join venture) w ramach segmentu Warszawa.

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.

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

W tysiącach złotych

Na dzień 31 marca 2020

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			venture										
Aktywa segmentu	414.953	110.585	37.365	10.098	105.103	-	76.072	-	83.096	-	-	(24.727)	812.545
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64.752	-	64.752
Aktywa razem	414.953	110.585	37.365	10.098	105.103	-	76.072	-	83.096	-	64.752	(24.727)	877.297
Pasywa segmentu	145.896	35.871	25.441	-	60.904	-	36.351	-	20.630	-	-	(25.441)	299.652
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197.813	-	197.813
Pasywa razem	145.896	35.871	25.441	-	60.904	-	36.351	-	20.630	-	197.813	(25.441)	497.465

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			venture										
Aktywa segmentu	478.448	108.162	34.104	10.098	90.333	-	88.723	-	100.179	-	-	(21.510)	888.537
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.646	-	54.646
Aktywa razem	478.448	108.162	34.104	10.098	90.333	-	88.723	-	100.179	-	54.646	(21.510)	943.183
Pasywa segmentu	214.686	38.902	22.090	-	49.344	-	50.928	-	37.333	-	-	(22.090)	391.193
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201.496	-	201.496
Pasywa razem	214.686	38.902	22.090	-	49.344	-	50.928	-	37.333	-	201.496	(22.090)	592.689

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
Przychody⁽¹⁾	121.840	1.400	1.666	200	12	-	21.246	-	22.529	-	-	(1.666)	167.227
Wynik segmentu	43.560	184	199	431	118	-	(422)	-	(31)	-	-	(245)	43.794
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.553)	-	(5.553)
Wynik działalności operacyjnej	43.560	184	199	431	118	-	(422)	-	(31)	-	(5.553)	(245)	38.241
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(85)	(9)	(131)	(9)	(12)	-	(13)	-	-	-	(690)	131	(818)
Wynik przed opodatkowaniem	43.475	175	68	422	106	-	(435)	-	(31)	-	(6.243)	(114)	37.423
Podatek dochodowy													(8.035)
Zysk/(strata) netto za okres													29.388
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	-	70

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
Przychody⁽¹⁾	46.950	8.166	5.288	203	2.515	-	7.275	-	914	-	-	(5.288)	66.023
Wynik segmentu	9.312	907	1.097	130	(419)	-	171	-	(136)	-	-	(907)	10.155
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.481)	-	(4.481)
Wynik działalności operacyjnej	9.312	907	1.097	130	(419)	-	171	-	(136)	-	(4.481)	(907)	5.674
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(56)	25	7	-	(10)	-	(12)	-	(6)	-	(1.121)	(7)	(1.180)
Wynik przed opodatkowaniem	9.256	932	1.104	130	(429)	-	159	-	(142)	-	(5.602)	(914)	4.494
Podatek dochodowy													(1.010)
Zysk/(strata) netto za okres													3.484
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263	-	263

(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 2020

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 2020 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2020
Wydatki związane z zakupem gruntu	293.592	-	404	293.996
Koszty prac budowlanych	131.467	-	46.494	177.961
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.408	-	1.466	21.874
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	32.291	-	2.204	34.495
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania ⁽²⁾	1.656	-	288	1.944
Pozostałe	4.426	-	552	4.978
Produkcja w toku	483.840	-	51.408	535.248

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 marca 2020
Wyroby gotowe	217.123	-	(122.261)	94.862

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2020
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(6.023)	-	2.479	(3.544)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2020
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	23.120	(50)	(6.239)	16.831

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	718.060			643.397
--	----------------	--	--	----------------

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,65%

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 11.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod budowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Przeniesione do wytrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2019
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.484	(13.592)	183	281.075
Koszty prac budowlanych	172.340	(50.306)	38.063	160.097
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.359	(1.130)	1.302	20.531
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	36.205	(999)	2.297	37.503
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania ⁽²⁾	-	(32)	670	638
Pozostałe	4.772	(735)	620	4.657
Produkcja w toku	528.160	(66.794)	43.135	504.501

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 marca 2019
Wyroby gotowe	78.491	66.794	(47.357)	97.928

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2019
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(9.724)	-	111	(9.613)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Pierwotne ujęcie zgodnie z MSSF 16 ⁽²⁾	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2019
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	-	32.977	(115)	(1.592)	31.270
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	596.927				624.086

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,66%.

(2) Dodatkowe informacje w Nocie 11.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2019
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.484	70.108	(74.596)	3.596	293.592
Koszty prac budowlanych	172.340	-	(221.401)	180.528	131.467
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.359	-	(6.661)	6.710	20.408
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	36.205	-	(12.973)	9.059	32.291
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽³⁾	-	-	(889)	2.545	1.656
Pozostałe	4.772	-	(3.543)	3.197	4.426
Produkcja w toku	528.160	70.108	(320.063)	205.635	483.840

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Przeniesienie z produkcji w toku	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2019
Wyroby gotowe	78.491	320.063	(181.431)	217.123

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2019
		Odwrocenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(9.724)	2.524	1.177	(6.023)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Pierwsze wdrożenie/ korekta zgodnie z MSSF 16	Amortyzacja	Przeniesienie do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2019
Prawo do użytkowania wieczystego gruntu ⁽³⁾	-	25.872	(440)	(2.312)	23.120

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	596.927				718.060
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,78%.

(3) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 2(f) Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

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</i>	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020	Za rok zakończony 31 grudnia 2019	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019
Bilans otwarcia	44.321	46.227	46.227
Przeniesione z Zapasów	-	-	-
Zwiększenia	14	24	6
Odpis aktualizujący	-	(1.930)	-
Bilans zamknięcia	44.335	44.321	46.233
W tym:			
Wartość księgowa	51.217	51.203	51.185
Odpis aktualizujący	(6.882)	(6.882)	(4.952)
Bilans zamknięcia	44.335	44.321	46.233

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</i>	Na dzień 31 marca 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	10.837	12.361
Należności z tytułu dostaw i usług	2.974	3.696
Należności z tytułu dostaw i usług - MSSF 16	7.901	1.753
Wadium	1.437	1.437
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	6.929	5.498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	30.078	24.745

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę PLN 3.9 m za trzy miesiące zakończone 31 Marca 2020 roku oraz PLN 3.7 m za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 31 marca 2020 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rozpoznanie przychodu	31 marca 2020
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	23.120	(50)	-	(6.239)	16.831
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	n/d	553

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Koszty finansowe	Płatności	Rozpoznanie przychodu	31 marca 2020
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	23.549	238	-	(6.317)	17.470
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	552	9	-	n/d	561

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 31 marca 2019 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2019	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rozpoznanie przychodu	31 marca 2019
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	(115)	n/d	(1.592)	31.270
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	n/d	553
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2019	Koszty finansowe	Płatności	Rozpoznanie przychodu	31 marca 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	555	(1.695)	(1.516)	30.321
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	9	(37)	n/d	525

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2019	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja⁽¹⁾	Rozpoznanie przychodu	31 grudnia 2019
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	(440)	-	(7.105)	(2.312)	23.120
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	-	n/d	553
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2019	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja⁽¹⁾	Rozpoznanie przychodu	31 grudnia 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	2.105	(2.173)	(7.058)	(2.302)	23.549
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	36	(37)	-	n/d	552

(1) Związane ze zmianą opłaty za użytkowanie wieczyste dotyczącej jednej z działek, której cel użytkowania zmieniono z komercyjnego na mieszkaniowy (z 3% wartości rocznie na 1%).

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Nabycie projektu Nova Królikarnia

W 2019 roku Spółka wykonała pierwszą oraz drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna odpowiednio za kwoty 33,9 mln złotych oraz 35,1 mln złotych, odpowiednio. Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w Nocie 6 – Nabycie projektu Nova Królikarnia w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku łączna suma zobowiązań związanych z nabyciem projektu Nova Królikarnia wynosi 37,0 mln złotych i jest prezentowana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zobowiązanie krótkoterminowe w pozycji Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne. Zapłata kwoty zobowiązania została podzielona na trzy raty: kwota 5,0 mln złotych została zapłacona w lutym 2020 roku, kwota 22,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2020 roku oraz 10,0 mln złotych zostanie zapłacona w październiku 2020 roku.

Poniższa tabela przedstawia przepływy pieniężne związane z zakupem projektu Nova Królikarnia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku:

	<i>W tysiącach złotych</i>
Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia na dzień 31 grudnia 2019	37.022
Płatność za zakup	(5.000)
Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia na dzień 31 marca 2020	32.022

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku i w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	187.969	205.547	205.547
Wykup obligacji	(10.000)	(50.000)	(10.000)
Wpływy z obligacji	-	32.317	32.317
Koszt emisji w bieżącym okresie	-	(642)	(642)
Koszt emisji w poprzednich okresach	-	(115)	(115)
Zamortyzowany koszt emisji	178	854	327
Odsetki naliczone	2.335	10.351	2.783
Odsetki spłacone	(1.668)	(10.343)	(1.363)
Bilans zamknięcia	178.814	187.969	228.854
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	32.441	36.891	53.296
Zobowiązania długoterminowe	146.373	151.078	175.558
Bilans zamknięcia	178.814	187.969	228.854

Nowe obligacje wyemitowane w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku:

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka nie wyemitowała nowych obligacji.

Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2019 roku:

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji serii P, Q, R, S, T oraz U zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Obligacje serii P, Q, S oraz T nie są zabezpieczone. Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych. Obligacje serii U powinny być zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 48.476 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2019 roku ustanowiono hipotekę łączną do kwoty 53.019 tysięcy złotych.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

Seria P oraz Q:

Na podstawie warunków dotyczących obligacji serii P oraz Q 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.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań jak również udzielonych gwarancji, pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz pomniejszoną o gotówkę wpłacaną przez klientów Spółki tymczasowo zablokowaną na rachunkach powierniczych obsługujących projekty w trakcie budowy (prezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej w pozycji Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe).

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	73.345
Kapitał	379.832
Wskaźnik Zadłużenia Netto	19,3%

Seria R oraz S:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R oraz S 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.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowanych tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe; limit wynosi 40 milionów złotych).

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitału przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej, pomniejszoną o wartość wartości niematerialnych i prawnych (z wyłączeniem wszelkich aktywów finansowych i należności), w tym w szczególności (i) wartości niematerialne i prawne, wartość firmy oraz (ii) aktywa stanowiące odroczonego podatek dochodowy pomniejszony o wartość utworzonych rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przy założeniu, że saldo tych dwóch wartości jest dodatnie. Jeżeli saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemne, korekta, o której mowa w powyższym punkcie (ii) wynosi zero.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	73.345
Kapitał	379.832
Wskaźnik Zadłużenia Netto	19,3%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

Seria R oraz S :

Oprócz powyższego, na podstawie warunków obligacji serii S, w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna sprawdzać wskaźnik długu netto do zapasów (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik długu netto do zapasów”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 60% w dniu badania.

Wskaźnik długu netto do zapasów nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środków pieniężnych zapłaconych przez klientów Spółki, zablokowanych tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

Zapasy – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową zapasów (w tym Grunty przeznaczone pod zabudowę), pomniejszoną o zaliczki otrzymane od klientów.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

Tabela przedstawiająca wskaźnik długu netto do zapasów na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	73.345
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę ⁽¹⁾	497.637
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	14,7%

(1) Patrz poniżej „Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów”

Seria T oraz U:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T oraz U 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.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środków pieniężnych zapłaconych przez klientów Spółki, zablokowanych tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitału własnego.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	73.345
Kapitał	379.832
Wskaźnik Zadłużenia Netto	19,3%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

Pozostałe kowenanty (Seria R, S, T oraz U):

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S, T oraz U 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 zakończonym dnia 31 marca 2020 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 210 tys. 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 (również, aby zapewnić spójności tych obliczeń, w celu obliczenia wartości zapasów na potrzeby wskaźnika Wskaźnik Długu Netto do Zapasów zgodnie z zasadami dotyczącymi obligacji S wpływ MSSF 16 na zapasy jest eliminowany).

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 11.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniżej zaprezentowano tabelę ruchów zabezpieczonych kredytów bankowych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 rok, jak również salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 (badane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)
Saldo otwarcia	12.875	37.687	37.687
Otrzymane kredyty bankowe	15.058	71.940	20.396
Spłaty kredytów bankowych	(18.645)	(96.754)	(36.296)
Opłaty bankowe	(67)	(740)	(519)
Amortyzacja opłat bankowych	156	786	97
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	(10)	(44)	12
Saldo zamknięcia	9.367	12.875	21.377
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	9.367	12.875	66
Zobowiązania długoterminowe	-	-	21.311
Saldo zamknięcia	9.367	12.875	21.377

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 23 „Wybrane zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”). Zgodnie z prognozowanymi przepływami pieniężnymi Grupy, zobowiązania z tytułu kredytów bankowych na 31 marca 2020 roku zostaną spłacone w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych prezentowane są jako Zobowiązania krótkoterminowe.

Na dzień 31 marca 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 marca 2019 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek.

Nota 15 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych</i>	31 marca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	31 marca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	252	750
Podatek odroczony/(korzyść)		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	10.458	1.034
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(2.675)	(774)
Razem podatek odroczony/(korzyść)	7.783	260
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	8.035	1.010

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy
zakończony dnia 31 marca 2020

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

Nota 16 – 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 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2020
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.124	2.675	4.799
Odsetki naliczone	3.704	(1.122)	2.582
Rezerwa na koszty okresu	657	(148)	509
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.452	(471)	1.981
Pozostałe*	4.106	-	4.106
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	13.043	934	13.977
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.732	8.549	22.281
Odsetki naliczone	437	185	622
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.042	-	1.042
Pozostałe	515	(17)	498
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	15.726	8.717	24.443
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.043		13.977
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15.726		24.443
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(6.108)		(8.308)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	6.935		5.669
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	9.618		16.135

* W tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy
zakończony dnia 31 marca 2020

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

Nota 16 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w roku zakończonym 31 marca 2019 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych	Na dzień 31 marca 2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.058	774	2.832
Odsetki naliczone	2.348	877	3.225
Rezerwa na koszty okresu	777	(36)	741
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.788	(21)	2.767
Pozostałe	1.437	-	1.437
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	9.408	1.594	11.002
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9.521	1.223	10.744
Odsetki naliczone	-	495	495
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	814	136	950
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	11.225	1.854	13.079
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9.408		11.002
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11.225		13.079
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(3.877)		(4.208)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	5.531		6.794
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	7.348		8.871

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy
zakończony dnia 31 marca 2020

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

Nota 16 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.058	66	2.124
Naliczone odsetki	2.348	1.356	3.704
Rezerwa na koszty okresu	777	(120)	657
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.788	(336)	2.452
Pozostałe*	1.437	2.669	4.106
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	9.408	3.635	13.043
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9.521	4.211	13.732
Naliczone odsetki	-	437	437
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	152	1.042
Pozostałe	814	(299)	515
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	11.225	4.501	15.726
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9.408		13.043
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.225		15.726
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(3.877)		(6.108)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	5.531		6.935
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	7.348		9.618

* W tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy
zakończony dnia 31 marca 2020

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

Nota 17 – Zaliczki otrzymane

Na otrzymane zaliczki składają się zaliczki wpłacone przez klientów na prace budowlane w trakcie realizacji (przychody przyszłych okresów). Poniższa tabela prezentuje rozbięcie otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Zaliczki otrzymane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020	Przychody rozpoznane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020	Na dzień 31 marca 2020
City Link III	120.796	21.692	(114.491)	27.997
Nova Królikarnia 1a-1e	333	2.998	(3.331)	-
Nova Królikarnia 2a i 2b	1.620	3.964	(4.075)	1.509
Nova Królikarnia 2c	8.440	1.660	-	10.100
Nova Królikarnia 3b	3.236	3.181	-	6.417
Nova Królikarnia 3a	-	1.394	-	1.394
Vitalia III	4.878	4.015	-	8.893
Miasto Moje I i II	256	439	(435)	260
Miasto Moje III	14.271	9.817	-	24.088
Miasto Moje IV	639	2.438	-	3.077
Miasto Marina	36.498	1.469	(21.166)	16.801
Panoramika IV	20.412	3.296	(22.530)	1.178
Panoramika V	4.165	3.974	-	8.139
Grunwald2	32.235	14.588	-	46.823
Ursus Centralny Ia	6.338	5.488	-	11.826
Ursus Centralny IIa	-	3.123	-	3.123
Viva Jagodno I	167	513	-	680
Nowe Warzymice I	-	130	-	130
Pozostałe	686	1.091	(948)	829
Razem	254.970	85.270	(166.976)	173.264

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

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

Nota 17 – Zaliczki otrzymane

Poniższa tabela prezentuje rozbieżności otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Zaliczki otrzymane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019	Przychody rozpoznane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019	Na dzień 31 marca 2019
City Link III	48.216	21.286	-	69.502
Nova Królikarnia 1a-1e	12.932	6.089	(13.908)	5.113
Nova Królikarnia 2a	17.643	7.366	(3.069)	21.940
Nova Królikarnia 2b	10.765	3.130	-	13.895
Nova Królikarnia 2c	-	553	-	553
Vitalia I	279	531	(775)	35
Vitalia II	11.596	3.327	-	14.923
Miasto Moje I i II	28.841	14.593	(33.811)	9.623
Miasto Moje III	-	235	-	235
Miasto Marina	10.243	2.606	-	12.849
Panoramika II i III	79	865	(915)	29
Panoramika IV	4.034	2.955	-	6.989
Panoramika V	-	40	-	40
Grunwald2	5.387	3.474	-	8.861
Moko	1.248	3.463	(2.049)	2.662
Młody Grunwald	209	1.283	(1.438)	54
Espresso	146	1.103	(1.189)	60
Chilli IV	30	587	(565)	52
Pozostałe	804	1.074	(1.017)	861
Razem	152.452	74.559	(58.735)	168.276

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 (Badane)
Ursus Centralny Ia	21.364	25.589
Viva Jagodno I	23.075	26.590
Panoramika V	5.964	8.472
Vitalia III	16.079	20.598
Miasto Moje III	13.994	22.477
Nove Warzymice I	10.899	12.157
Miasto Moje IV	36.093	37.243
Nova Królikarnia 3a	12.558	15.639
Nova Królikarnia 3b	5.536	6.887
Nova Królikarnia 3c	9.915	11.419
Nova Królikarnia 2c	4.583	7.048
Grunwald2	2.459	12.379
Razem	162.519	206.498

(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:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 roku (Badane)
Grunwald2	12.789	24.119
Panoramika V	15.983	19.070
Wrocław 2016	20.700	-
Razem	49.472	43.189

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 18 – Należności i zobowiązania warunkowe***(iii) Inne należności i zobowiązania warunkowe:*

W ramach transakcji Nova Królikarnia (dodatkowe informacje zostały zawarte Nocie 6 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku), Spółka i GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach której Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja kupna została zrealizowana w kwietniu 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

W 2019 roku Spółka wykonała pierwszą oraz drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za łączną kwotę 69 mln złotych, w wyniku czego Spółka nabyła (poprzez spółki zależne) udziału w spółkach posiadających siedem podetapów w projekcie Nova Królikarnia. Cena została podzielona na następujące raty: 32 mln złotych zostało zapłacone w 2019 roku, kwota 5,0 mln złotych została zapłacona w lutym 2020 roku, kwota 22,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2020 roku oraz 10,0 mln złotych zostanie zapłacona w październiku 2020 roku.

Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostały obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostały wykonane. Na dzień 31 marca 2020 roku w wyniku wykonania dwóch opcji kupna, wartość opłaty została zredukowana do 1,5 mln złotych.

Dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka wykonała trzecią (ostatnią) opcję kupna za łączną kwotę 9,9 mln złotych, w wyniku czego zobowiązanie warunkowe zostało zredukowane do zera.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – 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 2020 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 (badane)
Panoramika IV	418	2.065
Panoramika V	14.202	9.276
Vitalia III	14.797	11.961
Grunwald2	23.036	30.751
Miasto Moje I i II	78	117
Miasto Moje III	26.449	23.488
Miasto Moje IV	15.769	8.565
Ursus Centralny Ia	33.037	31.583
Ursus Centralny IIa	31.757	-
Miasto Marina	1.583	1.068
City Link III	6.031	22.257
Nowe Warzymice I	885	
Nova Królikarnia 1a - 1e	-	2.998
Nova Królikarnia 2a i 2b	1.071	5.033
Nova Królikarnia 2c	2.521	4.181
Nova Królikarnia 3b	10.378	11.001
Nova Królikarnia 3a	12.962	-
Viva Jagodno I	3.236	1.530
Pozostałe projekty	1.839	2.352
Razem	200.049	168.226

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Spółka przygotowuje się i reaguje na nadchodzące zdarzenia związane z Koronawirusem, jak również analizuje ich wpływ na funkcjonowanie Spółki, w tym zapewnienie bezpieczeństwa swoich pracowników przy kontynuowaniu bieżącej działalności oraz stara się zminimalizować, jak to tylko możliwe, wpływ tych zdarzeń na Spółkę.

Na podstawie wstępnej analizy Zarząd zgodnie z obecnie dostępną wiedzą i oceną, wskazał następujące obszary, gdzie wpływ może być znaczący dla Grupy w przypadku dalszego rozprzestrzeniania się wirusa w długoterminowej perspektywie:

- a. Spadek przychodów ze sprzedaży, ze względu na niższy popyt uwarunkowany potencjalnym zaostrzeniem wymogów banków w zakresie uzyskania kredytów hipotecznych;
- b. Brak możliwości ukończenia projektów na czas oraz/lub zgodnie z budżetem, spowodowane opóźnieniami prac budowlanych z powodu braków wśród pracowników budowlanych oraz/lub przerwami w dostawach materiałów i komponentów oraz/lub wydłużeniem terminów na uzyskanie odpowiednich pozwoleń oraz innych procedur administracyjnych;
- c. Niższą dostępność i gorsze warunki nowego finansowania, jeżeli przedłużające się pogorszenie koniunktury gospodarczej znacząco wpłynie na banki, obligacje oraz innych pożyczkodawców.

Obecna płynność i sytuacja finansowa Spółki i Grupy są stabilne oraz pozostają bez zmian.

Należy zauważyć, że jak dotąd wszystkie prace budowlane na placach budowy są kontynuowane w pełnym wymiarze. Na tym etapie, ze względu na ogólną niepewność panującą w Polsce i na świecie, z powodu dynamicznego kryzysu i braku możliwości do przewidzenia czasu trwania obecnej sytuacji, Zarząd nie jest w stanie ocenić efektów powyższych działań Zarząd i jej skutków finansowych. Spółka będzie w dalszym ciągu na bieżąco monitorować sytuację, ponieważ będzie ona ewoluować w najbliższych tygodniach i miesiącach, a w razie potrzeby podejmie wszelkie niezbędne kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Przez 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 zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (Nota 37). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku, jak opisano w nocie 13 i 14.

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 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

Poza obligacjami serii P w kwocie 10,0 mln złotych, oraz odroczonymi zobowiązaniami Spółka nie zawierała transakcji o stałej stopie procentowej. Wszystkie kredyty i pożyczki Grupy oparte są o zmienną stopę procentową, co wiąże się z ekspozycją na ryzyko zmian w przepływach pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: 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.

Powyższe transakcje zostały już ujawnione w rocznym sprawozdaniu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019.

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 Spółka nie utworzyła żadnego odpisu aktualizującego zapasy, ani istotnych rezerw.

Nota 22 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
Udzielone pożyczki	12.190	12.311
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	448	283
Wartość bilansowa inwestycji	12.638	12.594
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Aktywa obrotowe)	(2.005)	(1.977)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	10.633	10.617

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Spółkę w czterech jednostkach zależnych, 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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
Bilans otwarcia	13.166	-
Udzielone pożyczki	-	16.190
Spłacone pożyczki	-	(3.450)
Naliczone odsetki	181	514
Odsetki zapłacone	-	(88)
Saldo zamknięcia przed kompensacją	13.347	13.166
Kompensacja ujemnej wartości inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	(1.157)	(855)
Saldo zamknięcia po kompensacji	12.190	12.311

Na dzień 31 marca 2020 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 13.347 tys. złotych) łączna wartość 2.005 tys. złotych jest wymagana nie później niż do dnia 31 marca 2020 roku. 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 zmiennej stopy procentowej: WIBOR 3M plus marża 4%.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

Dnia 25 lutego 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii M wyniosła zero.

Kredyty bankowe

W marcu 2020 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu Nova Królikarnia 2c w Warszawie. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie oraz refinansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 20,7 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W styczniu 2020 roku Spółka rozpoczęła przedsprzedaż w ramach projektu Ursus Centralny IIa obejmującego 243 lokale mieszkalnych i 8 lokale komercyjnych o łącznej powierzchni 13.500 m².

Zakup gruntu

Dnia 31 marca 2020 roku Spółka (poprzez spółki zależne) podpisała umowę przedwstępną nabycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, w dzielnicy Grunwald. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Cena nabycia została ustalona na 3,0 mln złotych i zapłacona. Projekt będzie obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m².

Program wykupu akcji własnych

Upoważnienie udzielone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dla Zarządu Spółki do nabywania akcji Spółki obowiązywało do dnia 24 stycznia 2020 roku. Od dnia 1 stycznia 2020 roku do 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji własnych za łączną cenę 50,2 tysięcy złotych. Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych stanowiących 0,45% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Zmiany w Zarządzie Spółki

16 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Yarona Shama na stanowisko członka Zarządu Spółki oraz Wiceprezesa ds. Finansowych z dniem 1 lutego 2020 roku na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 24 – Wydarzenia po dacie bilansowej***Umowa Opcji Kupna*

Dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) wykonała ostatnią opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna zawartej 10 kwietnia 2018 roku ze spółką Global City Holding B.V., w wyniku czego Spółka nabyła udziały w spółce posiadającej podetap w projekcie Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m² za łączną kwotę 9,9 mln złotych. Łączna kwota za trzecią opcję kupna została zapłacona w dniu transakcji.

Ostateczna Umowa Zakupu Gruntu w Poznaniu

Dnia 28 kwietnia 2020 z Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę ostateczną, na podstawie której nabyła prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu. Projekt będzie obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m².

Ursus

Dnia 4 maja 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę o roboty budowlane odnośnie etapu inwestycji Ursus Centralny IIa z Karmar S.A. (generalnym wykonawcą). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 60.25 mln złotych. Strony uzgodniły również mechanizm odroczonej płatności, zgodnie z którym (w zamian za odsetki) części płatności należnych Wykonawcy do łącznej kwoty 12 mln złotych może zostać odroczone na okres do 7 dni roboczych po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie jednak nie dłużej niż do końca października 2021 roku.

COVID - 19

Po bardzo dobrych wynikach sprzedażowych w pierwszym kwartale 2020 roku w wyniku wybuchu epidemii COVID-19 w kwietniu 2020 roku zaobserwowano znaczący spadek nowo zawieranych umów sprzedaży w porównaniu z poprzednimi miesiącami bieżącego roku oraz w porównaniu z kwietniem 2019 roku.

W celu utrzymania dostępności dla naszych obecnych i potencjalnych klientów, Spółka wprowadziła alternatywne metody marketingowe, dzięki którym sprzedaż może być prowadzona za pośrednictwem kanałów internetowych oraz innowacyjnych narzędzi internetowych w celu prezentacji bieżących projektów. Pozwoli to Spółce stworzyć bazę klientów i utrzymać z nimi dobry kontakt, jak również odbudować sprzedaż, kiedy sytuacja wróci do normy.

Zarząd na bieżąco monitoruje postępy na budowach. W dacie przekazania niniejszego raportu bieżącego wszystkie projekty realizowane są zgodnie z harmonogramem.

Grupa na bieżąco prowadzi również przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji, przy czym ostateczne terminy rozpoczynania budowy i sprzedaży nowych etapów będą dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. Zarząd nie przewiduje opóźnień w procesie wydawania lokali klientom w już ukończonych projektach oraz w projektach, których ukończenie jest planowane na ten rok.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu

Krystyna Chenash
Osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 13 maja 2020 rok

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020**

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2020	31 grudnia 2019
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>	<i>(Badane)</i>
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	449.413	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	95.934	89.606
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1.108	1.015
Razem aktywa trwałe		546.455	510.456
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		113	107
Należności od jednostek zależnych		592	1.244
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	24.515	24.223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		6.429	7.173
Razem aktywa obrotowe		31.649	32.747
Razem aktywa		578.104	543.203
Kapitały			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(630)	(580)
Zyski zatrzymane		217.681	188.293
Razem kapitał własny	12	379.832	350.494
Zobowiązania			
Obligacje	8	146.373	151.078
Razem zobowiązania długoterminowe		146.373	151.078
Obligacje	8	32.441	36.891
Pożyczki od jednostek zależnych		18.206	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.252	1.431
Razem zobowiązania krótkoterminowe		51.899	41.631
Razem zobowiązania		198.272	192.709
Razem kapitał własny i zobowiązania		578.104	543.203

Noty zawarte na stronach 67 do 72 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		2020	2019
W tysiącach złotych	Nota	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze świadczenia usług doradczych		1.876	1.240
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1.164)	(813)
Pozostałe (koszty)/przychody		-	(8)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		712	419
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	29.578	3.978
Zysk z działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych		30.290	4.397
Przychody finansowe		1.625	2.168
Koszty finansowe		(2.620)	(3.136)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej		(995)	(968)
Zysk/(strata) brutto		29.295	3.429
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	9	93	55
Zysk/(strata) netto		29.388	3.484
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		29.388	3.484
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		163.285.842	164.010.813
<i>W złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0.180	0.021

Noty zawarte na Stronach 67 do 72 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽¹⁾	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
Calkowite dochody:					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2020	-	-	-	29.388	29.388
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	29.388	29.388
Nabycie akcji własnych⁽¹⁾	-	-	(50)	-	(50)
Stan na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(630)	217.681	379.832

(1) W celu sfinansowania zakupu akcji własnych w ramach programu wykupu akcji własnych, utworzono kapitał rezerwowi (poprzez zyski zatrzymane) na kwotę 2.000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowi był stopniowo zmniejszany o wpłacone kwoty za nabyte akcje. Kapitał rezerwowi na dzień 24 stycznia 2020 roku (data ważności upoważnienia udzielonego Zarządowi na zakup akcji własnych) wyniósł 1.573 tysiące złotych oraz został zaprezentowany w ramach zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwowi został zlikwidowany.

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽²⁾	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2019	12.503	150.278	-	180.699	343.480
Calkowite dochody:					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2019	-	-	-	3.484	3.484
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	3.484	3.484
Wykup akcji własnych⁽²⁾	-	-	(66)	-	(66)
Stan na dzień 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(66)	184.183	346.898

(2) W celu sfinansowania zakupu akcji własnych w ramach programu wykupu akcji własnych, utworzono kapitał rezerwowi (poprzez zyski zatrzymane) na kwotę 2.000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowi był stopniowo pomniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowi na dzień 31 marca 2019 roku wyniósł 1.934 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

Noty zawarte na stronach 67 do 72 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca		2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) netto za okres		29.388	3.484
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe		(1.625)	(2.168)
Koszty finansowe		2.620	3.136
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	9	(93)	(55)
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	6	(29.578)	(3.978)
Podsuma		712	419
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(6)	(3)
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		652	(1.277)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(179)	(2)
Podsuma		1.179	(863)
Odsetki zapłacone	7	(1.679)	(1.389)
Odsetki otrzymane		6	42
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(494)	(2.210)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(5.000)	(14.962)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	-	20.492
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5.000)	5.530
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych		(50)	(66)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		14.800	-
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	-	31.560
Wykup obligacji	8	(10.000)	(10.000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		4.750	21.494
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(744)	24.814
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		7.173	2.147
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu		6.429	26.961

Noty zawarte na stronach 67 do 72 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020**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 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.

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. Informacja o spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, których dane finansowe uwzględnione zostały w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym znajduje się w Nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 31 marca 2020 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,45% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,49% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych (0,45%), 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 2019 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 13 maja 2020 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 2020

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 zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Nota 4 – 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 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 5 – Sezonowość

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem wyniki prezentowane przez Grupę nie podlegają istotnym wahanom 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 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:

Za okres	3 miesiące zakończony 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	3 miesiące zakończony 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Stan na początek okresu	419.835	407.309	407.309
Inwestycje w jednostki zależne	-	-	-
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	29.578	18.944	3.978
Dywidendy otrzymane	-	(6.418)	-
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	-	-
Stan na koniec okresu	449.413	419.835	411.287

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 110 spółek, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

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 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:

Za okres	3 miesiące zakończony 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	3 miesiące zakończony 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Stan na początek okresu	113.829	155.836	155.836
Udzielone pożyczki	5.000	46.916	15.000
Splaty pożyczek w trakcie okresu	-	(88.254)	(20.492)
Oplaty i prowizje	-	-	(38)
Amortyzacja opłat i prowizji	29	215	84
Naliczone odsetki (pomniejszone o odsetki otrzymane)	1.591	7.059	2.042
Splata odsetek	-	(7.943)	-
Stan na koniec okresu	120.449	113.829	152.432
Stan na koniec okresu zawiera:			
Aktywa krótkoterminowe	24.515	24.223	57.613
Aktywa długoterminowe	95.934	89.606	94.819
Stan na koniec okresu	120.449	113.829	152.432

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 11 w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019.

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:

Za okres	3 miesiące zakończonym 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 (badane)	3 miesiące zakończonym 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Bilans otwarcia	187.969	205.547	205.547
Wykup obligacji	(10.000)	(50.000)	(10.000)
Wpływy z obligacji	-	32.317	32.317
Koszt emisji w bieżącym okresie	-	(642)	(642)
Koszt emisji w poprzednich okresach	-	(115)	(115)
Zamortyzowany koszt emisji	178	854	327
Odsetki naliczone	2.335	10.351	2.783
Odsetki spłacone	(1.668)	(10.343)	(1.363)
Bilans zamknięcia	178.814	187.969	228.854
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	32.441	36.891	53.296
Zobowiązania długoterminowe	146.373	151.078	175.558
Bilans zamknięcia	178.814	187.969	228.854

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Podatek dochodowy

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca	2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Podatek odroczoney		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	122	93
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(215)	(148)
Odroczoney podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(93)	(55)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(93)	(55)

Nota 10 – Należności i zobowiązania warunkowe

Nova Królikarnia – Opcje Kupna

Jako część transakcji Nova Królikarnia (patrz Nota 6 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 rok), Spółka i GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach której Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja kupna została zrealizowana w kwietniu 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostały obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostały wykonane. Na dzień 31 marca 2020 roku w wyniku wykonania dwóch opcji kupna w 2019, wartość opłaty została zredukowana do 1,5 mln złotych.

Dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka wykonała (poprzez spółkę zależną) ostatnią opcję kupna za łączną kwotę 9,9 mln złotych, w wyniku czego zobowiązanie warunkowe zostało zredukowane do zera.

Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, refaktury kosztów przeładowu 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.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Kapitał własny

Wykup akcji własnych

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje.

Upoważnienie udzielone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dla Zarządu Spółki do nabywania akcji Spółki obowiązywało do dnia 24 stycznia 2020 roku. Od dnia 1 stycznia 2020 roku do 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji własnych za łączną cenę 50,2 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowy na dzień 24 stycznia 2020 roku wyniósł 1.573 tysiące złotych oraz został zaprezentowany w ramach zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwowy został zlikwidowany.

Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych, co stanowi 0,45% kapitału zakładowego Spółki.

Nota 13 - Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dnia 2 kwietnia 2020, Spółka spłaciła PLN 12.7 milionów pożyczki otrzymanej od spółek zależnych. Które zaprezentowane zostały zaprezentowane w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej na dzień 30 marca 2020.

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 24 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu

Krystyna Chenash
Osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 13 maja 2020 roku

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE**

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57, obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2020 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. oraz wybrane informacje objaśniające do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410, *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym jako Krajowy Standard Przeglądu 2410 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki
Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 13 maja 2020 r.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE**

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki Ronson Development SE (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57 obejmującego śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2020 r. oraz śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. oraz wybrane informacje objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410, *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym jako Krajowy Standard Przeglądu 2410 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r. Przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki
Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 13 maja 2020 r.