

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres sześciu miesięcy
zakończony dnia
30 czerwca 2019

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	27
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	28
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	29
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	30
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	31
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	60
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	61
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	62
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	63
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	64
Raport niezależnego biegłego rewidenta	
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	70
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	72

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 notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 czerwca 2019 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,22% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,72% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała 353.018 akcji własnych (0,22%), 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 22.

Dnia 9 sierpnia 2019 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,880 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 144,3 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 dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała (poprzez spółkę zależną) pierwszą 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 spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m². Po realizacji pierwszej opcji kupna Spółka posiada prawo do wykonania pozostałych dwóch opcji kupna, obejmujących 77 lokali o łącznej powierzchni 12.300 m² za łączną kwotę 45,0 mln złotych. Ostatnia opcja kupna może zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, Grupa posiada 897 lokali na sprzedaż w 14 lokalizacjach, z czego 792 lokale dostępne są na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 105 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.445 lokali o łącznej powierzchni 82.800 m². W pozostałej części 2019 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 479 lokali o łącznej powierzchni 24.500 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 12 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.461 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 282.300 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W pozostałej części 2019 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 3 etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 227 lokali o łącznej powierzchni 14.200 m² oraz 2 nowych projektów obejmujących 175 lokali o łącznej powierzchni 9.400 m² (łącznie 402 lokale o łącznej powierzchni 23.600 m²).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku Grupa sprzedała 345 lokali o łącznej wartości 148,0 mln złotych, natomiast w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku Grupa sprzedała 436 lokali o łącznej wartości 173,6 mln złotych.

Ponadto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, grupa podpisała 70 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I na łączną kwotę 25,3 mln złotych. Umowy rezerwacyjne nie zostały jeszcze przekształcone w umowy przedwstępne.

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy (cd.)

Dywidenda

W dniu 13 maja 2019 roku Zarząd podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki z zysku netto Spółki za rok 2018 w wysokości 0,06 złotych na jedną akcję (łącznie nie więcej niż 9.840 tysięcy złotych, w zależności od ilości akcji własnych posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy).

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło powyższą rekomendację Zarządu w sprawie wypłaty dywidendy. Dywidenda w wysokości 9.820 tysięcy zł została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

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	
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	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.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	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.	2007	100%	100%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	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	2010	100%	100%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37. Nova Królikarnia B.V. (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	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.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

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

Sprawozdanie Zarządu

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.)			
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%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. Ronson Development 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 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 Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71. Ronson Development 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. - 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.	2017	100%	100%
84. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85. Bolzanus Limited <i>(Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze)</i>	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. 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 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92. Tras 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
93. Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
94. District 20 – 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
95. Arkadia Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
96. Królikarnia 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
97. Kroli Development Sp. z o.o.	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. EEE 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. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
105. Truro Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
106. Tregaron Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
107. Totton Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.

(2) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Pierwszej Opcji Kupna w dniu 5 kwietnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte na stronie 1.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje II	Warszawa	148	8.100
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	73	5.500
City Link II ⁽¹⁾	Warszawa	189	8.800
Vitalia II	Wrocław	83	4.800
Miasto Marina ⁽²⁾	Wrocław	151	6.200
Razem		644	33.400

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

(2) 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.

Dodatkowe informacje znajdują się w sekcji „B. Wynik w podziale na projekty” poniżej.

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 100% wpłat. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych wykazany przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku wyniósł 136,5 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży wynoszącym 112,2 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto w wysokości 24,3 mln złotych i marżę brutto na poziomie 17,8%. Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 202,9 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 163,4 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 39,5 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 19,5%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 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	%
Miasto Moje I i II	145	8.134	48.230	35,3%	37.510	33,4%	10.720	22,2%
Vitalia I i II	66	3.723	22.210	16,3%	18.387	16,4%	3.823	17,2%
Nova Królikarnia 1a - 1e	14	1.825	18.905	13,9%	16.148	14,4%	2.757	14,6%
Nova Królikarnia 2a i 2b	41	2.994	30.185	22,1%	27.082	24,1%	3.103	10,3%
Espresso	3	168	1.189	0,9%	1.001	0,9%	188	15,8%
Moko	7	772	7.194	5,3%	5.342	4,8%	1.852	25,7%
Chilli IV	8	550	2.096	1,5%	2.055	1,8%	41	2,0%
Młody Grunwald	3	357	2.104	1,5%	2.108	1,9%	(4)	n.d.
Panoramika II i III	2	162	915	0,7%	916	0,8%	(1)	n.d.
Pozostałe	2	126	3.429	2,5%	1.635	1,5%	1.794	n.d.
Razem/Średnia	291	18.811	136.457	100%	112.184	100%	24.273	17,8%
Sprzedaż gruntów	-	-	6.500		6.312		188	n.d.
Razem/Średnia	291	18.811	142.957		118.496		24.461	17,1%
City Link I i II ⁽³⁾	143	6.334	59.954		44.883		15.071	25,1%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	434	25.145	202.911		163.379		39.532	19,5%

(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 100% wpłat.

(2) Koszty sprzedaży są alokowane na poszczególne lokale proporcjonalnie do oczekiwanej całkowitej wartości projektu.

(3) Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym 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%).

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

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.

Vitalia I i II

Prace budowlane nad pierwszym i drugim etapem projektu Vitalia zakończyły się odpowiednio we wrześniu 2017 roku oraz w maju 2019 roku. Pierwszy i drugi etap projektu został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwszy etap projektu obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m². Drugi etap projektu obejmuje 83 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.800 m².

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. Projekt Nova Królikarnia 1a - 1e obejmuje 106 lokali o łącznej powierzchni 10.600 m².

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.

Espresso

Budowa ostatniego etapu projektu Espresso została zakończona w lutym 2018 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt obejmuje cztery etapy składające się z 625 mieszkań i 37 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 33.700 m².

Moko

Budowa ostatniego etapu projektu Moko została zakończona w październiku 2016 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Magazynowej. Projekt obejmuje 326 mieszkań oraz 19 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 23.700 m².

Chilli IV

Budowa czwartego etapu projektu Chilli została ukończona w grudniu 2017 roku. Czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w miejscowości Tulce koło Poznania i jest kontynuacją projektów Chilli I-III. Czwarty etap projektu obejmuje 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m².

Młody Grunwald

Budowa ostatniego etapu projektu Młody Grunwald została zakończona w październiku 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej. Projekt obejmuje 372 mieszkania oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni wynoszącej 23.800 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Panoramika II i III

Budowa drugiego i trzeciego etapu projektu Panoramika została zakończona odpowiednio w lipcu 2016 roku i w grudniu 2017 roku. Drugi i trzeci etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej. Projekt Panoramika II obejmuje 107 mieszkań o łącznej powierzchni 5.900 m². Projekt Panoramika III obejmuje 122 mieszkania o łącznej powierzchni wynoszącej 5.800 m².

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.

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 2 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach, które zostały ukończone w poprzednich latach.

Sprzedaż gruntów

W grudniu 2018 roku, jednostka zależna Spółki podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ulicy Buforowej. Cena sprzedaży została ustalona na 6,5 mln złotych plus podatek VAT. Dnia 25 lutego 2019 roku podpisano ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości.

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%.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 (cd.)

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2018	Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2019	Razem
Espresso ⁽¹⁾	Warszawa	657	2	2	661
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	321	22	10	353
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	-	79	117	196
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	377	3	13	393
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	286	43	39	368
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	76	29	46	151
Vitalia I i II ⁽¹⁾	Wrocław	205	15	2	222
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	-	7	74	81
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	71	64	133	268
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	24	18	3	45
Panoramika II i III ⁽¹⁾	Szczecin	228	1	-	229
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	57	24	30	111
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	-	14	101	115
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	342	1	2	345
Nova Królikarnia 1a -1e ⁽¹⁾	Warszawa	94	6	6	106
Nova Królikarnia 2a i 2b ⁽¹⁾	Warszawa	59	9	5	73
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	-	4	14	18
Ursus Centralny I ^{(2)/(4)}	Warszawa	-	-	138	138
Pozostałe projekty		6	1	14	21
Razem (wyluczając JV)		2.803	342	749	3.894
City Link I i II ^{(1)/(3)}	Warszawa	510	(1)	2	511
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	-	4	146	150
Razem (włączając JV)		3.313	345	897	4.555

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2019" – 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%

(4) Grupa rozpoczęła prace budowlane w czerwcu 2019 roku oraz prowadzi przedsprzedaż na podstawie umów rezerwacyjnych. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka podpisała 70 umów rezerwacyjnych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu (cd.)

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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019				
Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Espresso ⁽¹⁾	Warszawa	2	95	629
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	22	1.723	9.967
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	79	3.110	21.078
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	3	375	2.016
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	43	2.606	27.892
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	29	1.139	10.013
Vitalia I i II ⁽¹⁾	Wrocław	15	1.026	6.307
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	7	500	3.462
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	64	3.038	20.286
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	18	1.235	4.609
Panoramika II i III ⁽¹⁾	Szczecin	1	91	533
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	24	1.265	7.033
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	14	585	3.498
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	1	116	1.186
Nova Królikarnia 1a -1e ⁽¹⁾	Warszawa	6	1.056	8.908
Nova Królikarnia 2a i 2b ⁽¹⁾	Warszawa	9	792	8.515
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	4	785	10.123
Pozostałe projekty		1	56	804
Razem (wyluczając JV)		342	19.593	146.859
City Link I i II ^{(1)/(3)}	Warszawa	(1)	(82)	(542)
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	4	188	1.729
Razem (włączając JV)		345	19.699	148.046

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2019" – 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%.

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

Lokalizacja	Sprzedaż w trakcie 6 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 czerwca 2019	30 czerwca 2018	W tysiącach złotych	Procentowo
<i>W tysiącach złotych</i>				
Warszawa*	89.485	118.366	(28.881)	-24%
Wrocław	19.782	21.684	(1.902)	-9%
Szczecin	11.064	9.547	1.517	16%
Poznań	26.911	23.237	3.674	16%
Pozostałe	804	813	(9)	n.d.
Razem	148.046	173.647	(25.601)	-15%

* Dodatkowo grupa podpisała 70 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I na łączną kwotę 25,3 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 (cd.)

D. Rozpoczęte projekty

Tabela poniżej przedstawia informacje na temat projektów będących w trakcie budowy i/lub dla których rozpoczęto sprzedaż w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje III	Warszawa	196	10.200
Panoramika V	Szczecin	115	6.000
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	150	9.600
Vitalia III	Wrocław	81	6.800
Ursus Centralny I ⁽²⁾	Warszawa	138	7.600
Razem		680	40.200

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

(2) Spółka rozpoczęła prace budowlane w czerwcu 2019 roku oraz rozpoczęła przedsprzedaż na podstawie umów rezerwacyjnych.

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Prognozy dla pozostałej części roku 2019 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

E. Zakup/sprzedaż gruntów

Wilanów Tulip

W marcu 2019 roku Grupa za pośrednictwem spółki joint venture, w której Grupa posiada 50% udziałów (dalej zwaną „Spółką JV”), podpisała ostateczną umowę na zakup prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Sytej (dzielnica Wilanów). Cena zakupu projektu została ustalona w wysokości 15 mln złotych plus podatek VAT (udział Grupy wynosi 7,5 mln złotych). Spółka JV nabyła projekt wraz z ważnym pozwoleniem na budowę, w ramach którego część prac budowlanych została już rozpoczęta. Projekt składa się z 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m².

Wykonanie pierwszej umowy opcji kupna - Nova Królikarnia

W dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała pierwszą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 33,9 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za pierwszą opcję kupna, zgodnie z którym kwota 7,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych zostanie zapłacone w październiku 2019 roku oraz 10,0 mln złotych w październiku 2020 roku.

Sprzedaż gruntów – Matisse II

W grudniu 2018 roku jednostka zależna Spółki podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu. Cena sprzedaży została ustalona na poziomie 6,5 mln złotych plus podatek VAT. Dnia 25 lutego 2019 roku podpisano ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości.

F. Dywidenda

W dniu 13 maja 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji dokonania podziału zysku netto Spółki za rok 2018 w kwocie 13.497 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 9.840 tysięcy złotych,
- pozostałą część zysku netto za rok 2018 przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło wypłacić dywidendę za 2018 rok zgodnie z powyższą rekomendacją Zarządu. Dywidenda w wysokości 9.820 tysięcy zł została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 (cd.)

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 27 do 59, 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 2018, 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 60 do 69, 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 2018, 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 wyniósł 12.164 tysiące złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2019	2018
	PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	136.457	170.214
Przychody ze sprzedaży gruntów	6.500	-
Przychody	142.957	170.214
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(112.184)	(142.602)
Koszt własny sprzedaży gruntów	(6.312)	-
Koszt własny sprzedaży	(118.496)	(142.602)
Zysk brutto ze sprzedaży	24.461	27.612
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.584)	(2.416)
Koszty ogólnego zarządu	(9.467)	(9.604)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	6.481	2.651
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(1.236)	(1.100)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	17.655	17.143
Przychody finansowe	386	301
Koszty finansowe	(2.580)	(3.089)
Wynik operacji finansowych, netto	(2.194)	(2.788)
Zysk/(strata) brutto	15.461	14.355
Podatek dochodowy	(3.297)	(2.575)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	12.164	11.780
Akcjonariat mniejszościowy	-	(1.479)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12.164	10.301
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,074	0,063

Przychody

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 33,7 mln złotych (19,8%) z 170,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku do 136,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²). Spadek był częściowo skompensowany wzrostem średniej ceny sprzedaży za m².

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 30,4 mln (21,3%) z 142,6 mln w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku do 112,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²). Spadek był częściowo skompensowany wzrostem kosztów budowy za m².

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku wyniosła 17,8% wobec 16,2% w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku. Zmiana marży brutto związana jest z projektami o różnym poziomie zyskowności dostarczonymi klientom w trakcie 2019 i 2018 roku. Lokale mieszkalne przekazane klientom w trakcie okresu zakończonego 30 czerwca 2018 roku pochodziły z projektów, w których marża była równa zero (Panoramika i Młody Grunwald), co przełożyło się na niższą marżę brutto Spółki.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,2 mln złotych (7,0%) z 2,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku do 2,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, co zasadniczo spowodowane jest rozpoczęciem 4 nowych projektów/etapów zawierających łącznie 530 lokali (z wyłączeniem Wilanów Tulip) w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do 2 nowych projektów/etapów zawierających łącznie 296 lokali rozpoczętych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu przed wdrożeniem MSSF 15 wyniosły 10,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do 9,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku, tj. wzrost o 1,0 mln złotych (9,0%). Wzrost ten wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów wynagrodzeń.

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Spółka posiada udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu udziałów w czterech spółkach, w których Grupa posiada 50% udziałów i praw głosu w każdej z nich: Spółki Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k prowadzą dwa pierwsze etapy projektu City Link, natomiast spółki Coralchief Sp. z o.o. i Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. prowadzą projekt Wilanów Tulip.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku zysk netto JV przyporządkowany Spółce wynosił 6,5 mln złotych w porównaniu do zysku w wysokości 2,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku. Wzrost był spowodowany głównie przekazaniem 143 lokali w projekcie City Link w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do 64 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku.

Pozostałe przychody/(koszty)

Brak istotnych zmian.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 0,5 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 17,1 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku do zysku operacyjnego na poziomie 17,6 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019				
<i>w tysiącach złotych</i>				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Kwota skapitalizowana (MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	386	-	-	386
Koszty finansowe	(7.207)	4.646	-	(2.561)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(1.101)	-	1.082	(19)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(7.922)	4.646	1.082	(2.194)

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018				
<i>w tysiącach złotych</i>				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>	
Przychody finansowe	301	-	-	301
Koszty finansowe	(6.659)	3.570	-	(3.089)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6.358)	3.570		(2.788)

Koszty finansowe przed kapitalizacją i przed wpływem MSSF 16 wzrosły o 0,4 mln złotych (7,3%) z 6,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku do 6,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2019 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

	<u>30 czerwca 2019</u>	<u>31 grudnia 2018</u>
	<u>w tysiącach złotych</u>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	<u>694.650</u>	<u>643.154</u>
Zaliczki otrzymane	<u>178.295</u>	<u>152.452</u>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	<u>213.218</u>	<u>243.234</u>

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 694,7 mln złotych w porównaniu do 643,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wartości zapasów wynika zasadniczo z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych na łączną kwotę 86,0 mln złotych, z nabyciem gruntów za kwotę 34,5 mln złotych (nowe etapy projektu Nova Królikarnia) oraz z tytułu wpływu wdrożenia MSSF 16 (rozpoznanie prawa do użytkowania wieczystego gruntu jako aktywa) w wysokości 30,7 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 111,2 mln złotych w trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosło 178,3 mln złotych wobec 152,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wynika zasadniczo z wartości zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku w kwocie 160,7 mln złotych. Wzrost został częściowo zrównoważony rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 134,8 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 213,2 mln złotych na dzień 30 czerwca 2019 roku wobec 243,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 58,0 mln złotych oraz ze spłaty obligacji na łączną kwotę 40,0 mln złotych. Spadek ten jest częściowo równoważony przez wpływy z kredytów bankowych na łączną kwotę 35,5 mln złotych oraz przez wpływy z emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji na łączną kwotę 31,6 mln złotych. Ze wspomnianych 213,2 mln złotych wartość 22,1 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2020 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 30 czerwca 2019 roku wyniosły 197,7 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 205,5 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 197,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,1 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,7 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 12 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 30 czerwca 2019 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 15,5 mln złotych (37,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji. Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2019	2018
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43.703	10.976*
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5.029)	4.276*
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(43.352)	7.150

* Spółka dokonała reklasyfikacji przepływów pieniężnych z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia (38,1 mln złotych) w trakcie okresu sześciu miesięcy zakończonego 30 czerwca 2018 roku z pozycji Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej do pozycji Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku wyniosły 43,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w wysokości 11,0 mln złotych. Wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu otrzymanych od klientów zaliczek na zakup lokali mieszkalnych w kwocie 160,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 133,4 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku;
- ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia o wartości 20,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto w wysokości 38,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2018 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 5,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w wysokości 4,3 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture (głównie dotyczących projektu Wilanów Tulip) w wysokości 10,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do zerowej wartości w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku;

Efekt ten został częściowo równoważony przez:

- dodatnie przepływy pieniężne od spółek joint venture w kwocie 6,7 mln złotych (z projektu City Link) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku wobec 4,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 43,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 wobec dodatnich przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 7,2 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze z:

- spłaty netto zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 22,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do spłat netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na kwotę 15,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018;

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (cd.)

Przepływy pieniężne z działalności finansowej (cd.)

- wypłaty dywidendy w wysokości 9,8 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do zerowej wielkości w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku;
- ujemnych przepływów netto z tytułu spłaty obligacji na łączną kwotę 8,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 22,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku.

Wybrane dane finansowe

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2019 (6 miesięcy)	4,294	4,252	4,340	4,252
2018 (6 miesięcy)	4,220	4,142	4,362	4,362
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2019	2018	2019	2018
Przychody ze sprzedaży	33.292	40.335	142.957	170.214
Zysk brutto ze sprzedaży	5.697	6.543	24.461	27.612
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3.601	3.402	15.461	14.355
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	2.833	2.441	12.164	10.301
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10.178	2.601	43.703	10.976
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.171)	1.013	(5.029)	4.276
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10.096)	1.694	(43.352)	7.150
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.089)	5.309	(4.678)	22.402
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.873.259	164.010.813	163.873.259	164.010.813
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,017	0,015	0,074	0,063

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	163.370	149.571	694.650	643.154
Aktywa razem	203.542	187.237	865.461	805.121
Zaliczki otrzymane	41.932	35.454	178.295	152.452
Zobowiązania długoterminowe	49.774	44.440	211.638	191.092
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	72.508	62.918	308.306	270.549
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	81.260	79.879	345.517	343.480

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019

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 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2018	W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019	Razem	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2019	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2019	Razem	
Miasto Moje I i II	Warszawa	193	145	338	5	10	15	353
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	80	14	94	6	6	12	106
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	-	41	41	27	5	32	73
Espresso	Warszawa	656	3	659	-	2	2	661
Moko	Warszawa	336	7	343	-	2	2	345
Młody Grunwald	Poznań	376	3	379	1	13	14	393
Vitalia I i II	Wrocław	136	66	202	18	2	20	222
Chilli IV	Poznań	22	8	30	12	3	15	45
Panoramika II i III	Szczecin	227	2	229	-	-	-	229
Miasto Marina ⁽³⁾	Wrocław	-	-	-	105	46	151	151
Pozostałe projekty		12	2	14	3	14	17	31
Razem (wyluczając JV)		2.038	291	2.329	177	103	280	2.609
City Link I i II ⁽²⁾	Warszawa	318	143	461	48	2	50	511
Razem (włączając JV)		2.356	434	2.790	225	105	330	3.120

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

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

(3) 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 zostanie dostarczona w trakcie 2020 roku.

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 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 2019, 2020 oraz 2021 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2019	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2019	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
City Link III	Warszawa	329	39	368	18.700	2019
Panoramika IV	Szczecin	81	30	111	5.800	2019
Panoramika V	Szczecin	14	101	115	6.000	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	4	14	18	3.600	2020
Miasto Moje III	Warszawa	79	117	196	10.200	2020
Grunwald ²	Poznań	135	133	268	14.500	2020
Vitalia III	Wrocław	7	74	81	6.800	2020
Ursus Centralny I	Warszawa	-	138	138	7.600	2021
Razem – wyluczając JV		649	646	1.295	73.200	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	4	146	150	9.600	2020
Razem – włączając JV		653	792	1.445	82.800	

(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 2019 (cd.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży (cd.)

City Link III

Opis projektu

Trzeci (i ostatni) etap projektu City Link III (udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%) jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. City Link III będzie obejmował 364 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni 18.700 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu City Link III rozpoczęły się w czerwcu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2019 roku.

Panoramika IV

Opis projektu

Projekt Panoramika IV jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III. W ramach czwartego etapu powstanie 111 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.800 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Panoramika IV rozpoczęły się w listopadzie 2017 roku. Zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2019 roku.

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.

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.

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.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży (cd.)

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 planowane jest na drugi kwartał 2020 roku.

Vitalia III

Opis projektu

Trzeci (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.

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 czwarty kwartał 2020 roku.

Ursus Centralny I

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Ursus Centralny będzie realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Pierwszy etap projektu 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. Grupa podpisała 70 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I na łączną kwotę 25,3 mln złotych. Umowy rezerwacyjne nie zostały jeszcze przekształcone w umowy przedwstępne.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2019

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2019 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 3 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów oraz rozpoczęcie 2 nowych projektów (łącznie 402 lokale o łącznej powierzchni 23.600 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 odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Matisse I

Projekt Matisse będzie realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w trakcie pozostałej części 2019 roku, pierwszy etap będzie obejmował 121 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m².

Chopin I

Projekt Chopin powstanie na działce zlokalizowanej w Szczecinie. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych pierwszego etapu projektu w trakcie 2019 roku. Pierwszy etap projektu będzie składać się z 54 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m².

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Miasto Moje IV

Projekt Miasto Moje IV jest kontynuacją projektów Miasto Moje I - III. Projekt będzie obejmował 176 lokali o łącznej powierzchni 8.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2019 roku.

Nova Królikarnia 3a i 3b

Dwa podetapy w ramach projektu Nova Królikarnia (z czterech nabytych w drodze wykonania opcji kupna w kwietniu 2019 roku), będą składać się z 51 lokali o łącznej powierzchni 5.400 m². W lipcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane nad etapem Nova Królikarnia 3b obejmującym 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2.300 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych przy etapie Nova Królikarnia 3a w trakcie pozostałej części 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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
Moko	Warszawa	324	Zakończony
Miasto Moje I i II	Warszawa	2.768	Zakończony
Espresso II, III i IV	Warszawa	26	Zakończony
Młody Grunwald I - III	Poznań	657	Zakończony
Panoramika II i III	Szczecin	29	Zakończony
Vitalia I i II	Wrocław	7.073	Zakończony
Chilli IV	Poznań	3.112	Zakończony
Miasto Marina	Wrocław	33.653	Zakończony
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	8.152	Zakończony
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	22.336	Zakończony
Pozostałe projekty		504	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		78.634	
City Link III	Warszawa	159.484	2019
Panoramika IV	Szczecin	20.115	2019
Panoramika V	Szczecin	3.498	2020
Grunwald ²	Poznań	40.819	2020
Miasto Moje III	Warszawa	21.078	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	10.123	2020
Vitalia III	Wrocław	3.462	2020
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		258.579	
City Link I i II ^{(1)/(3)}	Warszawa	26.568	Zakończony
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	1.729	2020
Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia		28.297	
Razem		365.510	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 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 9 sierpnia 2019 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 9 sierpnia 2019 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2019 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2018 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%	20.900.000 12,74 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	- n.d.	-	- n.d.	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%

Głosy

	Na dzień 9 sierpnia 2019 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽³⁾	Na dzień 30 czerwca 2019 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽³⁾	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba głosów / % głosów
Liczba głosów ⁽³⁾:	163.587.130	(70.665)	163.657.795	(353.018)	164.010.813
I.T.R. Dori B.V. ⁽²⁾	108.349.187 66,23%	- 0,03 p.p.	108.349.187 66,20%	20.900.000 12,88 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	- n.d.	-	- n.d.	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,60%	- 0,01 p.p.	23.884.091 14,59%	- 0,03 p.p.	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group.

(2) W czerwcu 2019 roku w wyniku procesu reorganizacji Grupy A. Luzon, RN Residential B.V. został połączony z I.T.R. Dori B.V.

(3) 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.

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 o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500 tysięcy akcji na warunkach wskazanych w niniejszej uchwale. Całkowita liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosiła 353.018 akcji, co stanowi 0,22% kapitału zakładowego Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 9 sierpnia 2019 roku Spółka posiadała 423.683 akcji własnych, co stanowi 0,26% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 63,99%, 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 41,85% akcji w Spółce. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 41,85%, 41,94% oraz 41,96% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2018 roku, 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2018 roku, na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień publikacji 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W marcu 2019 roku, Rada Nadzorcza postanowiła o zakończeniu aktualnej wspólnej pięcioletniej kadencji Członków Zarządu Spółki z dniem 31 marca 2019 roku. Rada Nadzorcza powołała jednocześnie dotychczasowych Członków Zarządu Spółki (Nir Netzer, Rami Geris, Andrzej Gutowski oraz Alon Haver) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Wskazani wyżej Członkowie Zarządu Spółki zostali powołani na dotychczas zajmowane stanowiska.

W marcu 2019 roku, Rada Nadzorcza również mianowała Pana Boaza Haima na pozycję Członka Zarządu Spółki od dnia 1 kwietnia 2019 roku na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu.

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o zakończeniu obecnej pięcioletniej kadencji członków Rady Nadzorczej i w tym samym dniu powołano ponownie obecnych członków Rady Nadzorczej (Amos Luzon, Alon Kadouri, Ofer Kadouri, Przemysław Kowalczyk, Shmuel Rofe i Piotr Palenik) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję.

Sezonowość

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

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

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

W trakcie okresu sześciu miesięcy zakończonego 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi poza wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, dotyczącymi pokrycia kosztów dwóch członków zarządu oraz przewodniczącego rady nadzorczej w kwocie 70 tys. złotych miesięcznie. Ponadto Spółka pokrywa wszystkie koszty związane z podróżami służbowymi członków zarządu. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku Spółka udzieliła Santander Bank Polska S.A. poręczeń na łączną kwotę 29,9 mln złotych, w odniesieniu do umowy kredytu budowlanego podpisanego przez spółkę zależną. Kwota zobowiązania z tytułu kredytu na 30 czerwca 2019 wynosiła 4,4 mln.

Ponadto w podpisanej w czerwcu 2019 roku Umowie na budowę projektu Ursus Centralny I Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury zostanie opóźniona do łącznej kwoty 12 mln PLN, oraz zostanie spłacona w 2 ratach: pierwsza w ciągu 15 miesięcy od terminu płatności pierwszej faktury, a druga rata - miesiąc po pierwszej racie. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%. Na zabezpieczenie wyżej wymienionych 12 milionów Spółka udzieliła gwarancji Generalnemu Wykonawcy.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 77 osoby w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do 75 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 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
2019 (6 miesięcy)	4,294	4,252	4,340	4,252
2018 (6 miesięcy)	4,220	4,142	4,362	4,362
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za 6 miesięcy do dnia 30 czerwca			
	2019	2018	2019	2018
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	607	986	2.606	4.162
Przychody finansowe (głównie za tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	953	845	4.091	3.565
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(1.375)	(1.353)	(5.903)	(5.710)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	2.833	2.441	12.164	10.301
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3.680)	9.273	(15.803)	39.131
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7.664	(12.812)	32.908	(54.067)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4.324)	5.236	(18.567)	22.095
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(340)	1.696	(1.462)	7.159
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.873.259	164.010.813	163.873.259	164.010.813
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,017	0,015	0,074	0,063

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Inwestycje w jednostkach zależnych	98.866	94.723	420.377	407.309
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	29.315	36.241	124.647	155.836
Aktywa razem	128.805	131.767	547.677	566.599
Zobowiązania długoterminowe	41.313	35.740	175.664	153.683
Zobowiązania krótkoterminowe	6.231	16.148	26.496	69.436
Kapitał własny	81.260	79.879	345.517	343.480

Sprawozdanie Zarządu

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 sierpnia 2019 roku.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Boaz Haim
Członek Zarządu

Alon Haver
Członek Zarządu

Warszawa, 12 sierpnia 2019 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.411	7.986
Nieruchomości inwestycyjne	3	9.296	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	21	9.169	3.439
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	5.884	5.531
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	46.236	46.227
Aktywa trwałe razem		78.996	71.926
Zapasy	9	648.414	596.927
Grunty przeznaczone na sprzedaż	9	-	6.305
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki		17.975	14.693
Należności z tytułu podatku dochodowego		222	123
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	21	5.037	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		18.667	14.319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		96.150	100.828
Aktywa obrotowe razem		786.465	733.195
Aktywa razem		865.461	805.121
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(307)	-
Zyski zatrzymane		183.043	180.699
Kapitał własny razem	10	345.517	343.480
Zobowiązania			
Obligacje	12	175.664	153.683
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	13	15.428	30.061
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	10.011	7.348
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11	10.000	-
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	3	535	-
Zobowiązania długoterminowe razem		211.638	191.092
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	11	75.037	54.587
Obligacje	12	22.053	51.864
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	13	73	7.626
Zaliczki otrzymane	16	178.295	152.452
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		224	1.455
Rezerwy		2.319	2.565
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	3	30.305	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		308.306	270.549
Zobowiązania razem		519.944	461.641
Pasywa razem		865.461	805.121

Noty zaprezentowane na stronach 31 do 59 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	16	134.843	76.108	168.675	89.396
Przychody ze sprzedaży gruntów		6.500	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług		1.614	826	1.539	604
Przychody ze sprzedaży		142.957	76.934	170.214	90.000
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		(112.184)	(64.307)	(142.602)	(72.968)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		(6.312)	-	-	-
Zysk brutto		24.461	12.627	27.612	17.032
Koszty sprzedaży i marketingu		(2.584)	(1.400)	(2.416)	(1.292)
Koszty ogólnego zarządu		(9.467)	(5.013)	(9.604)	(5.039)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		6.481	6.291	2.651	(75)
Pozostałe koszty		(1.823)	(837)	(2.035)	(1.087)
Pozostałe przychody		587	313	935	576
Wynik z działalności operacyjnej		17.655	11.981	17.143	10.115
Przychody finansowe		386	182	301	156
Koszty finansowe		(2.580)	(1.196)	(3.089)	(1.424)
Wynik operacji finansowych, netto		(2.194)	(1.014)	(2.788)	(1.268)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		15.461	10.967	14.355	8.847
Podatek dochodowy	14	(3.297)	(2.287)	(2.575)	(1.498)
Zysk/(strata) netto z działalności		12.164	8.680	11.780	7.349
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		12.164	8.680	11.780	7.349
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		12.164	8.680	10.301	6.437
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	1.479	912
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		12.164	8.680	11.780	7.349
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		12.164	8.680	10.301	6.437
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	1.479	912
Całkowite dochody po opodatkowaniu		12.164	8.680	11.780	7.349
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		163.873.259	163.743.841	164.010.813	164.010.813
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,074	0,053	0,063	0,040

Noty zaprezentowane na stronach 31 do 59 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019

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 2019	12.503	150.278	-	180.699	343.480
Całkowite dochody:					
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2019	-	-	-	12.164	12.164
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	12.164	12.164
Nabycie akcji własnych (patrz Nota 10)	-	-	(307)	-	(307)
Dywidenda (patrz Nota 10)	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Stan na dzień 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(307)	183.043	345.517

(1) W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowi (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2.000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowi będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowi na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniósł 1.693 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem			
Stan na dzień 1 stycznia 2018	12.503	150.278	175.108	337.889	4.123	342.012	
Całkowite dochody:							
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2018	-	-	10.301	10.301	1.479	11.780	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody za okres	-	-	10.301	10.301	1.479	11.780	
Stan na dzień 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	185.409	348.190	5.602	353.792	

Noty zaprezentowane na stronach 31 do 59 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	2018 (poddane przeładowi/ niebadane/ przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za rok		12.164	11.780
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		493	509
Koszty finansowe		2.580	3.089
Przychody finansowe		(386)	(301)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(90)	(15)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(6.481)	(2.651)
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa		3.297	2.575
Podsuma		11.577	14.986
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	25.930	70.465
Nabycie projektu Nova Królikarnia	11	(20.563)	(38.090)*
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(2.750)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1.111)	(3.568)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(4.348)	2.274
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		14.910	5.156
Zmiana stanu rezerw		(246)	(32)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	16	25.843	(35.263)
Podsuma		51.992	13.178
Odsetki zapłacone		(6.273)	(5.580)
Odsetki otrzymane		301	5.944
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(2.317)	(2.566)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		43.703	10.976*
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(918)	(50)
Przychody netto/(pożyczki udzielone) – w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(10.946)	1.312
Wpływy z wypłaconych dywidend od spółek w ramach wspólnego przedsięwzięcia		6.745	2.999
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		90	15
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5.029)	4.276*
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	13	35.442	11.072
Splata kredytów bankowych	13	(57.952)	(26.108)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	12	31.560	49.346
Wykup obligacji	12	(40.000)	(27.160)
Wypłacone dywidendy	10	(9.820)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	3	(2.275)	-
Wykup akcji własnych	10	(307)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(43.352)	7.150
Przepływy pieniężne netto		(4.678)	22.402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		100.828	64.860
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu**		96.150	87.262

* Spółka dokonała reklasyfikacji przepływów pieniężnych z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia (38,1 mln złotych) w trakcie okresu sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku z pozycji Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej do pozycji Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

**W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły odpowiednio 49.867 tys. złotych oraz 1.452 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 30 czerwca 2018 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 31 do 59 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 „Spółką”), dawniej Ronson Europe N.V., funkcjonuje jako spółka europejska, z siedzibą w Warszawie w Polsce. Siedziba spółki znajduje się w Warszawie przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W trakcie 2018 roku zmianie uległa nazwa Spółki, nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE) oraz przeniesienie siedziby Spółki 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 30 czerwca 2019 roku, 66,06% akcji było pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group) natomiast 0,22% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,72% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała 353.018 akcji własnych (0,22%), 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku oraz stanem na dzień 31 grudnia 2018 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 czerwca 2019 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 sierpnia 2019 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 2018 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 2018 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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1-26).

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 2018 roku. Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2019 roku:

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Poza wejściem w życie MSSF 16, którego wpływ opisano poniżej, nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

Wdrożenie MSSF 16

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował w księgach aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Na podstawie przeprowadzonej analizy, zidentyfikowano jeden typ umów, dla których zastosowanie znajdują nowe zasady ujmowania leasingu. Są to umowy związane z prawem do wieczystego użytkowania gruntów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy.

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Grupa zdecydowała się wdrożyć standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne z datą początkowego ujęcia na dzień 1 stycznia 2019 roku. Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu leasingowemu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia (1 stycznia 2019 roku).

Grupa zdecydowała o ujęciu aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa gdy stanowią własność Grupy. Zobowiązania leasingowe są prezentowane oddzielnie od pozostałych zobowiązań, odpowiednio w ramach zobowiązań długoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, bądź zobowiązań krótkoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (cd.)

Wdrożenie MSSF 16 (cd.)

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są inwestycje mieszkaniowe:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest w zapasach.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego. Koszty są kapitalizowane na wartość zapasów dla projektów, dla których kryteria do kapitalizacji są spełnione.

Sposób wyłączenia aktywów i zobowiązań ze sprawozdania z sytuacji finansowej – w momencie gdy projekt jest zakończony oraz wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku, Grupa, na mocy obowiązującego prawa, staje się właścicielem gruntów, które dotąd były w jej wieczystym użytkowaniu (Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Odtąd zamiast opłat z tytułu użytkowania wieczystego Grupa zobowiązana jest do uiszczania opłat przekształceniowych. Grupa zostaje prawnie zwolniona z obowiązku zapłaty opłat przekształceniowych dopiero w momencie notarialnego przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na nabywcę wraz z odpowiadającym udziałem w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowe reklasyfikowane są do pozostałych należności i pozostałych zobowiązań i prezentowane są odpowiednio w liniach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki” oraz „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Wartości bilansowe pozostałych należności i zobowiązań rozliczane są w momencie podpisania aktów notarialnych przenoszących własność.

Cykl operacyjny Grupy, tj. okres od nabycia gruntu poprzez realizację projektu do jego sprzedaży wynosi średnio ok. 5 lat. Zgodnie z regulacjami MSSF 16, Grupa nie może uwzględnić tego okresu w kalkulacji zobowiązania leasingowego i jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat), nie zaś jedynie płatności w okresie w jakim spodziewa się być użytkownikiem wieczystym. W związku z takimi wymogami standardu, Grupa rozpoznaje zobowiązanie, którego w przeważającej części nie uiszcza.

Zgodnie z szacunkami Zarządu przygotowanymi w oparciu o spodziewany harmonogram zakończenia projektów oraz postęp sprzedaży Grupa spodziewa się zapłacić nie więcej niż 6 -7 mln złotych z 31,8 mln złotych zobowiązania rozpoznanego na dzień 30 czerwca 2019 roku (30,3 mln złotych rozpoznane jako zobowiązanie leasingowe oraz 1,5 mln złotych rozpoznane jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania). Pozostała kwota zobowiązań zostanie przeniesiona na klientów Grupy.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których zlokalizowane są nieruchomości inwestycyjne:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest w nieruchomościach inwestycyjnych.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w długoterminowych zobowiązaniach w pozycji Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty – Grupa wycenia aktywo z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (cd.)

Podsumowanie wpływu wdrożenia MSSF 16

Wpływ wdrożenia MSSF 16 skutkuje rozpoznaniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 33.530 tysięcy złotych oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 33.530 tysięcy złotych na dzień 1 stycznia 2019 roku jak zaprezentowano w tabeli poniżej:

W tysiącach PLN	Zatwierdzone sprawozdanie		
	finansowe 31 grudnia 2018 roku	Korekty MSSF 16	1 stycznia 2019
Aktywa			
Nieruchomości inwestycyjne	8.743	553	9.296
Zapasy	596.927	32.977	629.904
Razem aktywa		33.530	
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	-	553	553
Zobowiązania długoterminowe		553	
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	-	32.977	32.977
Zobowiązania krótkoterminowe		32.977	
Razem zobowiązania		33.530	

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach PLN	1 stycznia 2019	Nowe nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Zakończenie	30 czerwca 2019
					budowy projektu i przekształcenie wieczystego użytkowania we własność	
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	-	(227)	n.d.	(2.079)	30.671
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	n.d.	-	n.d.	553
W tysiącach PLN	1 stycznia 2019	Nowe nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Zakończenie budowy projektu i przekształcenie wieczystego użytkowania we własność	30 czerwca 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	-	1.082	(2.238)	(1.516)	30.305
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	19	(37)	n.d.	535

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 braku 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 2018 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.

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 na dzień 30 czerwca 2019 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	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.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	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.	2007	100%	100%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	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	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.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.)			
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%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. Ronson Development 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 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 Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71. Ronson Development 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. - 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.	2017	100%	100%
84. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85. Bolzanus Limited (<i>Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze</i>)	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. 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 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92. Tras 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
93. Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
94. District 20 – 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
95. Arkadia Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
96. Królikarnia 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
97. Kroli Development Sp. z o.o.	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. EEE 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. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
105. Truro Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
106. Tregaron Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
107. Totton Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.

(2) Spółki nabyte w trakcie realizacji Umowy Pierwszej Opcji Kupna w dniu 5 kwietnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 11.

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. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje.

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

W tysiącach złotych

Na dzień 30 czerwca 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
Aktywa segmentu	491.728	71.176	56.430	9.296	76.098	-	102.844	-	82.364	-	-	(42.224)	847.712
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.749	-	17.749
Aktywa razem	491.728	71.176	56.430	9.296	76.098	-	102.844	-	82.364	-	17.749	(42.224)	865.461
Pasywa segmentu	202.550	11.942	39.140	-	27.214	-	51.247	-	16.814	-	-	(39.140)	309.767
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.177	-	210.177
Pasywa razem	202.550	11.942	39.140	-	27.214	-	51.247	-	16.814	-	210.177	(39.140)	519.944

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
Aktywa segmentu	460.810	68.847	75.727	8.743	65.217	-	109.219	-	72.028	-	-	(72.288)	788.303
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.818	-	16.818
Aktywa razem	460.810	68.847	75.727	8.743	65.217	-	109.219	-	72.028	-	16.818	(72.288)	805.121
Pasywa segmentu	155.832	12.169	68.848	-	12.400	-	56.929	-	8.062	-	-	(68.848)	245.392
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216.249	-	216.249
Pasywa razem	155.832	12.169	68.848	-	12.400	-	56.929	-	8.062	-	216.249	(68.848)	461.641

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

<i>W tysiącach złotych</i>													Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody	98.178	10.063	59.954	372	4.710	-	28.720	-	914	-	-	(59.954)	142.957	
Wynik segmentu	16.792	1.025	14.507	226	(782)	-	3.681	-	(308)	-	-	(8.026)	27.115	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.460)	-	(9.460)	
Wynik działalności operacyjnej	16.792	1.025	14.507	226	(782)	-	3.681	-	(308)	-	(9.460)	(8.026)	17.655	
Przychody/(koszty) finansowe netto	(33)	3	(79)	-	(15)	-	(7)	-	(8)	-	(2.134)	79	(2.194)	
Wynik przed opodatkowaniem	16.759	1.028	14.428	226	(797)	-	3.674	-	(316)	-	(11.594)	(7.947)	15.461	
Podatek dochodowy													(3.297)	
Zysk/(strata) netto za okres													12.164	
Wydatki inwestycyjne	516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402	-	918	

<i>W tysiącach złotych</i>													Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody	112.189	-	25.017	420	23.989	-	7.423	-	26.193	-	-	(25.017)	170.214	
Wynik segmentu	22.615	(34)	6.623	295	(467)	-	1.220	-	(117)	-	-	(3.972)	26.163	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.020)	-	(9.020)	
Wynik działalności operacyjnej	22.615	(34)	6.623	295	(467)	-	1.220	-	(117)	-	(9.020)	(3.972)	17.143	
Przychody/(koszty) finansowe netto	103	2	(2)	-	(114)	-	(10)	-	(6)	-	(2.763)	2	(2.788)	
Wynik przed opodatkowaniem	22.718	(32)	6.621	295	(581)	-	1.210	-	(123)	-	(11.783)	(3.970)	14.355	
Podatek dochodowy													(2.575)	
Zysk/(strata) netto za okres													11.780	
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint			Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
	Mieszkania	Domy	venture										
Przychody	51.228	1.897	54.666	169	2.195	-	21.445	-	-	-	-	(54.666)	76.934
Wynik segmentu	7.480	118	13.410	96	(363)	-	3.510	-	(172)	-	-	(7.119)	16.960
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.979)	-	(4.979)
Wynik działalności operacyjnej	7.480	118	13.410	96	(363)	-	3.510	-	(172)	-	(4.979)	(7.119)	11.981
Przychody/ (koszty) finansowe netto	23	(22)	(85)	-	(5)	-	5	-	(2)	-	(1.013)	85	(1.014)
Wynik przed opodatkowaniem	7.503	96	13.325	96	(368)	-	3.515	-	(174)	-	(5.992)	(7.034)	10.967
Podatek dochodowy													(2.287)
Zysk/(strata) netto za okres													8.680
Wydatki inwestycyjne	516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139	-	655

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint			Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
	Mieszkania	Domy	venture										
Przychody	76.785	-	1.834	216	6.638	-	1.716	-	4.645	-	-	(1.834)	90.000
Wynik segmentu	14.853	(9)	347	149	(565)	-	234	-	(35)	-	-	(422)	14.552
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.437)	-	(4.437)
Wynik działalności operacyjnej	14.853	(9)	347	149	(565)	-	234	-	(35)	-	(4.437)	(422)	10.115
Przychody/ (koszty) finansowe netto	77	3	19	-	(7)	-	(2)	-	(1)	-	(1.338)	(19)	(1.268)
Wynik przed opodatkowaniem	14.930	(6)	366	149	(572)	-	232	-	(36)	-	(5.775)	(441)	8.847
Podatek dochodowy													(1.498)
Zysk/(strata) netto za okres													7.349
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽³⁾	Przeniesione do wytworzenia gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2019
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.484	34.495	(43.389)	558	286.148
Koszty prac budowlanych	172.340	-	(113.906)	85.969	144.403
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.359	-	(2.758)	3.413	21.014
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	36.205	-	(6.203)	4.646	34.648
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania ⁽²⁾	-	-	(52)	1.309	1.257
Pozostałe	4.772	-	(1.604)	1.459	4.627
Produkcja w toku	528.160	34.495	(167.912)	97.354	492.097

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 czerwca 2019
Wyroby gotowe	78.491	167.912	(111.242)	135.161

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2019 roku
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(9.724)	-	209	(9.515)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Pierwotne ujęcie zgodnie z MSSF 16	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2019
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	-	32.977	(227)	(2.079)	30.671
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	596.927				648.414

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,63%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 3.

(3) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 11.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejścia ⁽⁵⁾	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽⁴⁾	Przeniesione do gruntów na sprzedaż ⁽³⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2018
Wydatki związane z zakupem gruntu	238.700	49.753	(41.515)	(5.777)	(32.782)	86.105 ⁽¹⁾	294.484
Koszty prac budowlanych	88.346	43.233	-	-	(104.869)	145.630	172.340
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	3.904	(1.446)	(10)	(2.757)	5.285	20.359
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	39.842	252	(7.871)	(401)	(4.368)	8.751	36.205
Pozostałe	3.244	1.351	(347)	(117)	(1.814)	2.455	4.772
Produkcja w toku	385.515	98.493	(51.179)	(6.305)	(146.590)	248.226	528.160
<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejścia ⁽⁵⁾	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2018
Wyroby gotowe	139.664	37.843	-	-	146.590	(245.606)	78.491
					Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		
<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017		Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽⁴⁾	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Zwiększenia	Wykorzystanie	Na dzień 31 grudnia 2018
Odpis aktualizujący	(13.081)		4.952	-	(2.937)	1.342	(9.724)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	512.098						596.927

(1) Wzrost związany głównie ze zmianą prezentacji gruntów w projekcie Ursus z Zaliczek na grunty na Zapasy.

(2) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,94%.

(3) W grudniu 2018 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży nieruchomości jednostce niepowiązanej. Cena za nieruchomość zlokalizowaną we Wrocławiu przy ulicy Buforowej została ustalona na 6,5 mln złotych plus podatek VAT.

(4) Dodatkowe informacje zostały zawarte w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę” poniżej.

(5) W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka nabyła część udziałów i pożyczek udzielonych spółkom projektowym posiadającym nieruchomości składające się na projekt Nova Królikarnia (patrz Nota 6 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień nabycia ⁽¹⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2018
Wydatki związane z zakupem gruntu	238.700	49.753	(12.928)	84.903 ⁽²⁾	360.428
Koszty prac budowlanych	88.346	43.233	(74.272)	65.527	122.834
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	3.904	(2.748)	2.997	19.536
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽³⁾	39.842	252	(4.111)	3.570	39.553
Pozostałe	3.244	1.351	(1.676)	1.548	4.467
Produkcja w toku	385.515	98.493	(95.735)	158.545	546.818

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień nabycia ⁽¹⁾	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 czerwca 2018
Wyroby gotowe	139.664	37.843	95.735	(143.362)	129.880

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2018
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(13.081)	-	732	(12.349)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	512.098			664.349

(1) W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka nabyła część udziałów i pożyczek udzielonych spółkom projektowym posiadającym nieruchomości składające się na projekt Nova Królikarnia (patrz Nota 6 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku).

(2) Wzrost związany głównie ze zmianą prezentacji gruntów w projekcie Ursus z Zaliczek na grunty na Zapasy.

(3) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,92%.

Grunty przeznaczone pod zabudowę

Na dzień 30 czerwca 2019 roku wartość bilansowa gruntów przeznaczonych pod zabudowę wyniosła 46.236 tys. złotych w porównaniu do 46.227 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku (po uwzględnieniu odpisu w wysokości 4.952 tys. złotych). W 2018 roku, grunty pod zabudowę zakupione na cele deweloperskie, dla których w okresie 3 lat nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy, zostały zakwalifikowane do pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę” i są prezentowane w aktywach trwałych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Kapitał własny

Akcje własne

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby tego planu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd Spółki do zakupu w pełni opłaconych akcji zwykłych na okaziciela Spółki zgodnie z warunkami określonymi w uchwale:

- Spółka może nabyć akcje o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500.000 akcji;
- cena nabycia jednej akcji nie może być:
 - a) niższa niż wartość nominalna jednej akcji Spółki, tj. 0,02 EUR (dwa eurocenty),
 - b) wyższa niż wartość księgowa Spółki na jedną akcję (na dzień zaudytowanego sprawozdania finansowego za rok 2017), tj. 2,10 zł (dwa złote i dziesięć groszy) za jedną akcję;
- kwota pieniężna przeznaczona na nabycie wszystkich akcji nie może przekroczyć 2,0 mln złotych;
- upoważnienie Zarządu Spółki do nabywania akcji obowiązuje do dnia 24 stycznia 2020 roku, nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie akcji.

W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwy na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosił 1.693 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

W trakcie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 353.018 akcji za łączną cenę 307 tysięcy złotych (średnio 0,867 za akcję). Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała 353.018 akcji, co stanowi 0,22% kapitału zakładowego Spółki.

Dywidenda

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku wypłacono dywidendę w wysokości 9.820 tys. złotych, co stanowi 0,06 złotych na akcję zwykłą. Dywidenda została wypłacona 25 czerwca 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 22.

Nota 11 – Nabycie projektu Nova Królikarnia

W dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała pierwszą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 33,9 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za pierwszą opcję kupna, zgodnie z którym kwota 7,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych zostanie zapłacone w październiku 2019 roku oraz 10,0 mln złotych zostanie zapłacone w październiku 2020 roku.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku łączne zobowiązanie z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia wyniosło 26,9 mln złotych. Kwota 16,9 mln złotych została zaprezentowana w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zobowiązanie krótkoterminowe w pozycji Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne, natomiast 10,0 mln złotych zostało zaprezentowane jako zobowiązanie długoterminowe.

Poniższa tabela przedstawia przepływy pieniężne z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku
Zapłacona kwota za zakup (transakcja Nova Królikarnia)	13.000
Zapłacona kwota za zakup (Pierwsza Opcja Kupna)	7.000
Koszty transakcyjne	566
Pomniejszone o środki pieniężne netto na dzień nabycia	(3)
Przepływy pieniężne netto na dzień 30 czerwca 2019 roku	20.563

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku i w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	205.547	197.308	197.308
Wykup obligacji	(40.000)	(42.160)	(27.160)
Wpływy z obligacji	32.317	50.000	50.000
Koszt emisji	(757)	(654)	(654)
Zamortyzowany koszt emisji	470	837	421
Odsetki naliczone	5.412	10.958	5.232
Odsetki spłacone	(5.272)	(10.742)	(5.035)
Bilans zamknięcia	197.717	205.547	220.112
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	22.053	51.864	56.778
Zobowiązania długoterminowe	175.664	153.683	163.334
Bilans zamknięcia	197.717	205.547	220.112

Nowe obligacje wyemitowane w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku:

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa cenie emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Ponadto obligacje podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,5%. Odsetki są płatne co pół roku w styczniu i lipcu aż do terminu wykupu. Obligacje serii U są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 48.476 tys. złotych.

Obligacje spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku:

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych, 45.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 4.500 tys. złotych, 10.000 obligacji serii O o łącznej wartości 10.000 tys. złotych oraz 15.500 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 15.500 tys. złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I, K, O i J wyniosła zero.

Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2018 roku:

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji serii M, N, P, Q, R, S oraz T zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Obligacje serii, M, N, 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje (cd.)

Seria M, N, P oraz Q:

Na podstawie warunków dotyczących obligacji serii M, N, 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 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	104.199
Kapitał	345.517
Wskaźnik Zadłużenia Netto	30,2%

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, zablokowane 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 podatku dochodowego 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 przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	104.199
Kapitał	345.517
Wskaźnik Zadłużenia Netto	30,2%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje (cd.)

Seria R oraz S (cd.):

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, zablokowane 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 (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	104.199
Zapasy ⁽¹⁾ i Grunty przeznaczone pod zabudowę	485.684
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	21,5%

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

Seria T i U:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T i 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 zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane 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 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	104.199
Kapitał	345.517
Wskaźnik Zadłużenia Netto	30,2%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje (cd.)

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 420 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 uwzględni 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 3.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniżej zaprezentowano tabelę ruchów zabezpieczonych kredytów bankowych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 rok, jak również salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 (badane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Saldo otwarcia	37.687	13.920	13.920
Otrzymane kredyty bankowe	35.961	85.168	11.424
Splaty kredytów bankowych	(57.952)	(61.805)	(26.108)
Oplaty bankowe	(519)	(543)	(352)
Amortyzacja opłat bankowych	305	893	461
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	19	54	-
Przeniesione do pozostałych należności	-	-	655
Saldo zamknięcia	15.501	37.687	-
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	73	7.626	-
Zobowiązania długoterminowe	15.428	30.061	-
Saldo zamknięcia	15.501	37.687	-

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocy 22 „Wybrane zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz 30 czerwca 2018 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek.

Nota 14 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	987	237	258	271
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	5.096	4.062	(472)	693
Straty podatkowe do rozliczenia	(2.786)	(2.012)	2.789	534
Razem podatek odroczony/(korzyść)	2.310	2.050	2.317	1.227
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	3.297	2.287	2.575	1.498

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.058	2.786	4.844
Odsetki naliczone	2.348	37	2.385
Rezerwa na koszty okresu	777	(39)	738
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.788	(39)	2.749
Pozostałe	1.437	(190)	1.247
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	9.408	2.555	11.963
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9.521	4.286	13.807
Odsetki naliczone	-	447	447
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	814	132	946
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	11.225	4.865	16.090
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9.408		11.963
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11.225		16.090
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(3.877)		(6.079)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	5.531		5.884
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	7.348		10.011

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2018	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Nabycie projektu Nova Królikarnia	Na dzień 31 grudnia 2018
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Niewykorzystane straty podatkowe	3.673	(2.384)	769	2.058
Odsetki naliczone	1.848	500	-	2.348
Rezerwa na koszty okresu	454	19	304	777
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.400	388	-	2.788
Pozostałe	431	1.006	-	1.437
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	8.806	(471)	1.073	9.408
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.646	(4.318)	193	9.521
Odsetki naliczone	1.066	(1.066)	-	-
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	-	890
Pozostałe	627	187	-	814
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	16.229	(5.197)	193	11.225
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8.806			9.408
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.229			11.225
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(4.781)			(3.877)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	4.025			5.531
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	11.448			7.348

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przychody rozpoznane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku	Zaliczki otrzymane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku	Na dzień 30 czerwca 2019
City Link III	48.216	-	43.653	91.869
Nova Królikarnia 1a-1e	12.932	(18.905)	12.202	6.229
Nova Królikarnia 2a i 2b	28.408	(30.185)	17.118	15.341
Nova Królikarnia 2c	-	-	2.150	2.150
Vitalia I i II	11.875	(22.210)	15.592	5.257
Vitalia III	-	-	124	124
Miasto Moje I i II	28.841	(48.230)	21.011	1.622
Miasto Moje III	-	-	2.943	2.943
Miasto Marina	10.243	-	14.840	25.083
Panoramika II i III	79	(915)	866	30
Panoramika IV	4.034	-	7.277	11.311
Panoramika V	-	-	609	609
Grunwald ²	5.387	-	7.998	13.385
Moko	1.248	(7.194)	6.264	318
Młody Grunwald	209	(2.104)	1.990	95
Espresso	146	(1.189)	1.081	38
Chilli IV	30	(2.096)	3.102	1.036
Ursus Centralny I	-	-	350	350
Pozostałe (starsze projekty)	804	(1.815)	1.516	505
Razem	152.452	(134.843)	160.686	178.295

Poniższa tabela prezentuje rozbięcie otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Przychody rozpoznane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku	Zaliczki otrzymane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku	Na dzień 30 czerwca 2018
City Link III	7.050	-	12.017	19.067
Nova Królikarnia 1a-1e	-	(18.859)	64.010	45.151
Nova Królikarnia 2a i 2b	-	-	9.300	9.300
Vitalia I i II	2.108	(7.359)	8.854	3.603
Miasto Moje I i II	18.657	(16.903)	36.041	37.795
Miasto Marina	1.178	-	1.698	2.876
Panoramika II i III	15.928	(26.194)	11.088	822
Panoramika IV	-	-	927	927
Grunwald ²	-	-	1.105	1.105
Moko	3.599	(15.841)	13.672	1.430
Młody Grunwald	10.587	(20.839)	12.582	2.330
Espresso	40.248	(56.922)	20.228	3.554
Chilli IV	1.126	(3.118)	2.309	317
Pozostałe (starsze projekty)	1.763	(2.640)	1.761	884
Razem	102.244	(168.675)	195.592	129.161
Zaliczki otrzymane z projektu Nova Królikarnia przed przejęciem	-	-	(62.180)	-
Razem	102.244	(168.675)	133.412	129.161

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – 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 30 czerwca 2019 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 roku (Badane)
City Link III	14.456	42.718
Grunwald ²	34.092	46.835
Panoramika IV	5.135	13.016
Panoramika V	15.402	-
Vitalia III	27.547	-
Nova Królikarnia 2c	12.586	19.835
Miasto Moje III	37.290	-
Ursus Centralny I	33.239	-
Marina Miasto	-	4.076
Vitalia II	-	4.150
Nova Królikarnia 2b	-	4.106
Miasto Moje II	-	993
Nova Królikarnia 2a	-	3.109
Razem	179.747	138.838

(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 30 czerwca 2019 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 roku (Badane)
City Link III	78.331	78.331
Miasto Marina	5.456	16.278
Panoramika IV	12.905	21.950
Vitalia II	7.572	12.641
Grunwald ²	45.773	-
Miasto Moje II	-	4.666
Razem	150.037	133.866

(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 2018 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 powinna zostać zrealizowana najpóźniej do kwietnia 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Należności i zobowiązania warunkowe (cd.)

(iii) Inne należności i zobowiązania warunkowe (cd.):

Pierwsza opcja kupna została zrealizowana w kwietniu 2019 roku za kwotę 33,9 mln złotych i jest płatna w trzech ratach: 7,0 mln złotych zostało zapłacone w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych będzie płatne w październiku 2019 roku i 10,0 mln złotych będzie płatne w październiku 2020 roku. Druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena za tę (drugą) opcję w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym cena za tę (trzecią) opcję w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku.

Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. W wyniku wykonania pierwszej opcji kupna wartość opłaty została zredukowana do 6,8 mln złotych.

(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 30 czerwca 2019 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 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 (badane)
Moko	20	5.309
Espresso II, III i IV	-	490
Młody Grunwald I-III	587	622
Panoramika II i III	-	333
Panoramika IV	8.804	9.066
Panoramika V	2.918	-
Vitalia I i II	1.912	605
Vitalia III	3.427	10.605
Grunwald ²	27.434	15.146
Chilli IV	2.076	569
Miasto Moje I i II	1.147	12.350
Miasto Moje III	18.130	-
Miasto Marina	8.578	13.397
City Link III	67.642	83.378
Nova Królikarnia 1a - 1e	1.923	5.216
Nova Królikarnia 2a i 2b	7.003	15.600
Nova Królikarnia 2c	7.973	-
Pozostałe (starsze projekty)	1.231	1.567
Razem	160.805	174.253

(v) Gwarancje udzielone przez Spółkę

Spółka udzieliła 121 gwarancji klientom, którzy zakupili lokale mieszkalne w projekcie Verdis (budowa zakończona w październiku 2015 roku) o łącznej wartości 5,8 mln złotych. Gwarancje zostały udzielone w związku z roszczeniem zgłoszonym przez osobę fizyczną w zakresie własności gruntu sąsiadującego z projektem Verdis oraz części projektu Verdis.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości i ryzyko stóp procentowych); 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 2018 roku (Nota 38). 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, jak opisano w nocie 12 i 13.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych, ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 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.

(v) Ryzyko stopy procentowej

Poza obligacjami serii P w kwocie 10,0 mln złotych, 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

Nota 19 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, refaktury kosztów przeglądu oraz umową z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, pokrywającą koszty wynagrodzenia dwóch członków Zarządu oraz Prezesa Rady Nadzorczej w łącznej miesięcznej kwocie 70 tysięcy złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Powyższe transakcje zostały już ujawnione w rocznym sprawozdaniu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018.

Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów lub należności.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2019	Na dzień 31 grudnia 2018
Udzielone pożyczki	11.115	-
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	3.091	3.439
Wartość bilansowa inwestycji	14.206	3.439
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone do spółek Joint venture (Aktywa obrotowe)	(5.037)	-
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	9.169	3.439

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

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.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 11.115 tys. złotych) łączna wartość 5.037 tys. złotych jest wymagana nie później niż do dnia 30 czerwca 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 6M plus marża 4%.

Nota 22 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tys. złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa cenie emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Ponadto obligacje podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,5%. Obligacje serii U są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 48.476 tys. złotych.

W styczniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.500 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 15.500 tys. złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii J wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii O o łącznej wartości 10.000 tys. złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii O wyniosła zero.

W czerwcu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 45.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 4.500 tys. złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii K wyniosła zero.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Kredyty bankowe

W lutym 2019 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Santander Bank Polska S.A. dotyczącą projektu Grunwald² w Poznaniu. Na mocy tej umowy Santander Bank Polska S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 57,7 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na listopad 2021 roku.

Kredyty od pozostałych jednostek

W wyniku podpisania w czerwcu 2019 roku Umowy na budowę projektu Ursus Centralny I Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury zostanie opóźniona do łącznej kwoty 12 mln PLN, oraz zostanie spłacona w 2 ratach: pierwsza w ciągu 15 miesięcy od terminu płatności pierwszej faktury, a druga rata - miesiąc po pierwszej racie. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%. Na zabezpieczenie wyżej wymienionych 12 milionów Spółka udzieliła gwarancji Generalnemu Wykonawcy.

Rozpoczęcie nowych projektów

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła budowę trzeciego etapu projektu Miasto Moje, składającego się z 196 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.200 m².

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła budowę projektu Wilanów Tulip obejmującego 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m², poprzez spółkę joint-venture, w której Spółka posiada 50% udziałów.

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła budowę w ramach piątego etapu projektu Panoramika, obejmującego 115 mieszkań o łącznej powierzchni 6.000 m².

W maju 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach trzeciego (ostatniego) etapu projektu Vitalia składającego się z 81 lokali mieszkalnych o łącznej wartości 6.800 m².

W czerwcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach pierwszego etapu projektu Ursus Centralny składającego się z 138 lokali o łącznej powierzchni 7.600 m². Grupa podpisała 70 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I na łączną kwotę 25,3 mln złotych. Umowy rezerwacyjne nie zostały jeszcze przekształcone w umowy przedwstępne.

Ukończone projekty

W lutym 2019 roku Spółka zakończyła budowę drugiego etapu projektu Miasto Moje obejmującego 145 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe o łącznej powierzchni 8.100 m².

W marcu 2019 roku spółka ukończyła budowę drugiego etapu projektu City Link obejmującego 184 lokale mieszkalne i 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.800 m² poprzez spółkę joint venture, w której Spółka posiada 50% udziałów.

W marcu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Nova Królikarnia 2a obejmującego 45 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m².

W kwietniu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Vitalia II obejmującego 83 lokale o łącznej powierzchni 4.800 m².

W maju 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Nova Królikarnia 2b obejmującego 28 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m².

W czerwcu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Miasto Marina obejmującego 151 lokali 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Sprzedaż gruntów

W lutym 2019 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu. Cena za nieruchomość została ustalona na 6,5 mln złotych plus podatek VAT. Spółka otrzymała zaliczkę w wysokości 650 tys. złotych przed końcem grudnia 2018 roku, natomiast pozostała część kwoty została zapłacona w lutym 2019 roku po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży.

Program wykupu akcji własnych

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby tego planu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd Spółki do zakupu w pełni opłaconych akcji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500 tys. akcji, zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

Wilanów Tulip

W marcu 2019 roku Spółka, za pośrednictwem podmiotu joint venture, w którym posiada 50% udziałów (zwana dalej "spółką JV"), podpisała ostateczną umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Syta. Cena zakupu tego projektu została ustalona na 15 milionów złotych i zostanie powiększona o należny podatek VAT (udział Grupy 7,5 miliona złotych). Spółka joint venture kupiła projekt wraz z pozwoleniem na budowę i rozpoczętymi pracami budowlanymi. Projekt obejmuje 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m².

Rozpoczęcie kolejnej wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu

W marcu 2019 roku Rada Nadzorcza postanowiła o zakończeniu aktualnej wspólnej pięcioletniej kadencji Członków Zarządu Spółki z dniem 31 marca 2019 roku. Rada Nadzorcza powołała jednocześnie dotychczasowych Członków Zarządu Spółki (Nir Netzer, Rami Geris, Andrzej Gutowski oraz Alon Haver) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Wskazani wyżej Członkowie Zarządu Spółki zostali powołani na dotychczas zajmowane stanowiska.

Powołanie nowego członka Zarządu Spółki

W marcu 2019 roku Rada Nadzorcza, powołała z dniem 1 kwietnia 2019 roku Pana Boaza Haima na stanowisko Członka Zarządu Spółki na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki.

Umowa Opcji Kupna

W kwietniu 2019 roku Spółka poprzez swoje jednostki zależne zrealizowała Pierwszą Opcję Kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna zawartej przy nabyciu jednostek posiadających cztery podetapy projektu Nova Królkarnia, obejmującego 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m².

Dywidenda

W dniu 13 maja 2019 roku Zarząd podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji dokonania podziału zysku netto Spółki za rok 2018 w kwocie 13,497 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 9,840 tysięcy złotych,
- pozostałą część zysku netto za rok 2018 przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdziło powyższą rekomendację podziału zysku netto Spółki za 2018 rok. Dywidenda w wysokości 9.820 tys. zł została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Ponowne powołanie członków Rady Nadzorczej Spółki

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o zakończeniu obecnej pięcioletniej kadencji członków Rady Nadzorczej i w tym samym dniu powołano ponownie obecnych członków Rady Nadzorczej (Amos Luzon, Alon Kadouri, Ofer Kadouri, Przemysław Kowalczyk, Shmuel Rofe i Piotr Palenik) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję.

Nota 23 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Realizacja projektów

W lipcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane nad projektem Nova Królikarnia 3b obejmującym 23 lokale o łącznej powierzchni 2.300 m².

Program wykupu akcji własnych

Od dnia 30 czerwca 2019 roku do dnia 9 sierpnia 2019 roku Spółka nabyła 70,665 akcji za łączną cenę 62 tysiące złotych. Na dzień 9 maja 2019 roku Spółka posiadała 423.683 akcji własnych, co stanowi 0,26% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Boaz Haim
Członek Zarządu

Alon Haver
Członek Zarządu

Krystyna Chenash
Osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 12 sierpnia 2019 rok

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2018 (Badane)
W tysiącach PLN	Nota		
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	420.377	407.309
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	90.215	123.985
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		574	480
Razem aktywa trwale		511.166	531.774
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		335	187
Należności od jednostek zależnych		1.059	640
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	34.432	31.851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		685	2.147
Razem aktywa obrotowe		36.511	34.825
Razem aktywa		547.677	566.599
Kapitały			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(307)	-
Zyski zatrzymane		183.043	180.699
Razem kapitał własny	12	345.517	343.480
Zobowiązania			
Obligacje	8	175.664	153.683
Razem zobowiązania długoterminowe		175.664	153.683
Obligacje	8	22.053	51.864
Pożyczki od jednostek zależnych		3.309	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.134	14.263
Razem zobowiązania krótkoterminowe		26.496	69.436
Razem zobowiązania		202.160	223.119
Razem kapitał własny i zobowiązania		547.677	566.599

Noty zawarte na stronach 64 do 69 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 2019

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (Nie poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (Nie poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach PLN</i>					
	<i>Nota</i>				
Przychody ze świadczenia usług doradczych		2.606	1.366	4.162	2.302
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1.784)	(971)	(1.419)	(614)
Pozostałe koszty		(8)	-	(147)	(147)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		814	395	2.596	1.541
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	13.068	9.090	9.850	5.545
Zysk działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych		13.882	9.485	12.446	7.086
Przychody finansowe		4.091	1.923	3.565	2.320
Koszty finansowe		(5.903)	(2.767)	(5.710)	(2.969)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej		(1.812)	(844)	(2.145)	(649)
Zysk/(strata) brutto		12.070	8.641	10.301	6.437
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	9	94	39	-	-
Zysk/(strata) netto		12.164	8.680	10.301	6.437
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		12.164	8.680	10.301	6.437
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		163.873.259	163.743.841	164.010.813	164.010.813
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,074	0,053	0,063	0,040

Noty zawarte na Stronach 64 do 69 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 2019

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach PLN	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽¹⁾	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2019 roku	12.503	150.278	-	180.699	343.480
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	-	-	-	12.164	12.164
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	12.164	12.164
Wykup akcji własnych (patrz Nota 12)	-	-	(307)	-	(307)
Dywidenda wypłacona (Patrz Nota 12)	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Stan na dzień 30 czerwca 2019 roku <i>(poddane przeglądowi/niebadane)</i>	12.503	150.278	(307)	183.043	345.517

(1) W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowi (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowi będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowi na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosił 1.693 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

W tysiącach PLN	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2018 roku	12.503	150.278	175.108	337.889
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku	-	-	10.301	10.301
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	10.301	10.301
Stan na dzień 30 czerwca 2018 roku <i>(nie poddane przeglądowi/niebadane)</i>	12.503	150.278	185.409	348.190

Noty zawarte na stronach 64 do 69 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	2018 (niepoddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) netto za okres		12.164	10.301
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe		(4.091)	(3.565)
Koszty finansowe		5.903	5.710
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	9	(94)	-
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	6	(13.068)	(9.850)
Podsuma		814	2.596
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(148)	(106)
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		(419)	(1.170)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	10	(13.129)	42.873
Podsuma		(12.882)	44.193
Odsetki zapłacone		(5.293)	(5.092)
Odsetki otrzymane		2.372	30
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(15.803)	39.131
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(21.962)	(82.000)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	54.870	1.700
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	-	28.300
Inwestycje w jednostki zależne		-	(2.067)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		32.908	(54.067)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych	12	(307)	-
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	31.560	49.346
Wypłata dywidendy	12	(9.820)	-
Wykup obligacji	8	(40.000)	(27.160)
Splaty pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		-	(91)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(18.567)	22.095
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1.462)	7.159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		2.147	252
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu		685	7.411

Noty zawarte na stronach 64 do 69 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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 30 czerwca 2019 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,22% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,72% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała 353.018 akcji własnych (0,22%), 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 2018 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 12 sierpnia 2019 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.

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 2018 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 wahaniom w trakcie roku.

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku:

Za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (nie poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach PLN</i>			
Stan na początek okresu	407.309	454.422	454.422
Inwestycje w jednostki zależne	-	2.071	2.067
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	13.068	11.382	9.850
Dywidendy otrzymane	-	(62.500)	(28.300)
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	1.934	-
Stan na koniec okresu	420.377	407.309	438.039

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 107 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.

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku:

Za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (nie poddane przeglądowi/niebadane)
<i>W tysiącach PLN</i>			
Stan na początek okresu	155.836	83.557	83.557
Udzielone pożyczki	22.000	82.000	82.000
Spłaty pożyczek w trakcie okresu	(54.870)	(14.700)	(1.700)
Opłaty i prowizje	(38)	-	-
Amortyzacja opłat i prowizji	156	421	209
Naliczone odsetki, pomniejszone o odsetki otrzymane	1.563	4.558	3.326
Stan na koniec okresu	124.647	155.836	167.392
Stan na koniec okresu zawiera:			
Aktywa krótkoterminowe	34.432	31.851	35.376
Aktywa długoterminowe	90.215	123.985	132.016
Stan na koniec okresu	124.647	155.836	167.392

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 11 w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018.

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku:

W okresie	6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 (badane)	6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 (nie poddane przeglądowi/niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Bilans otwarcia	205.547	197.308	197.308
Wykup obligacji	(40.000)	(42.160)	(27.160)
Wpływy z obligacji	32.317	50.000	50.000
Koszt emisji	(757)	(654)	(654)
Zamortyzowany koszt emisji	470	837	421
Odsetki naliczone	5.412	10.958	5.232
Odsetki spłacone	(5.272)	(10.742)	(5.035)
Bilans zamknięcia	197.717	205.547	220.112
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	22.053	51.864	56.778
Zobowiązania długoterminowe	175.664	153.683	163.334
Bilans zamknięcia	197.717	205.547	220.112

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Podatek dochodowy

Za okres zakończony dnia 30 czerwca	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	2018 (nie poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	329	-
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(423)	-
Odroczony podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(94)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(94)	-

Nota 10 – Należności i zobowiązania warunkowe

Transakcja związana z projektem Nova Królikarnia

Dnia 10 kwietnia 2018 roku Spółka zakończyła proces nabycia udziałów i udzielonych pożyczek w spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia za kwotę 83,8 mln złotych w związku z umową sprzedaży i kupna zawartą z Global City Holdings B.V. ("GCH"). Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Ze wspomnianej kwoty 83,8 mln złotych, na dzień 30 czerwca 2018 roku Spółka zapłaciła GCH kwotę 40,8 mln złotych, na dzień 31 grudnia 2018 kwotę 70,8 mln złotych, natomiast pozostała kwota 13,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2019 roku.

Nova Królikarnia – Opcje Kupna

Jako część transakcji Nova Królikarnia (patrz Nota 6 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 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 powinna zostać zrealizowana najpóźniej do kwietnia 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

Pierwsza opcja kupna została zrealizowana (poprzez jednostkę zależną) w kwietniu 2019 roku za kwotę 33,9 mln złotych do zapłaty w trzech ratach: 7,0 mln złotych zostało zapłacone w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych zostanie zapłacone w październiku 2019 roku i 10,0 mln złotych w październiku 2020 roku. Druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena za tę (drugą) opcję w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym cena za tę (trzecią) opcję w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku.

Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. W wyniku wykonania pierwszej opcji kupna wartość opłaty została zredukowana do 6,8 mln złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W trakcie okresu sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązаныmi poza wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, dotyczącymi pokrycia kosztów dwóch członków zarządu oraz przewodniczącego rady nadzorczej w kwocie 70 tys. złotych miesięcznie. Ponadto Spółka pokrywa wszystkie koszty związane z podróżami służbowymi członków zarządu. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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 (dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w Nocie 10 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego).

W trakcie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 353.018 akcji za łączną cenę 307 tysięcy złotych (średnio 0,867 za akcję). Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała 353.018 akcji, co stanowi 0,22% kapitału zakładowego Spółki.

Dywidenda

W dniu 13 maja 2019 roku Zarząd podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki z zysku netto Spółki za rok 2018 w wysokości 0,06 złotych na jedną akcję (łącznie nie więcej niż 9.840 tysięcy złotych, w zależności od ilości akcji własnych posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy).

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło pozytywnie zaopiniować powyższą rekomendację Zarządu w sprawie wypłaty dywidendy. Dywidenda w wysokości 9.820 tys. zł została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

Nota 13 - Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Dodatkowe informacje zawarto w nocie 22 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania.

Nota 14 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dodatkowe informacje zawarto w nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Boaz Haim
Członek Zarządu

Alon Haver
Członek Zarządu

Krystyna Chenash
Osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 12 sierpnia 2019 roku

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2019 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku oraz informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przeгляд przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”) przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i 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 wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Inne sprawy

W dniu 12 sierpnia 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za taki sam okres w języku angielskim zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Kluczowy biegły rewident

Marcin Zieliński
biegły rewident
nr w rejestrze: 10402

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

Warszawa, dnia 12 sierpnia 2019 roku

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Ronson Development SE („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57 na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2019 roku, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku oraz Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Między-narodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przeгляд przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”) przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i 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 śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Inne sprawy

W dniu 12 sierpnia 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za taki sam okres w języku angielskim zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Kluczowy biegły rewident

Marcin Zieliński
biegły rewident
nr w rejestrze: 10402

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

Warszawa, dnia 12 sierpnia 2019 roku