

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres dziewięciu miesięcy
zakończony dnia
30 września 2018

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 roku i Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 roku

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	25
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	26
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	27
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	28
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	30
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	54
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	55
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	56
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	57
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	58
Pozostałe informacje	
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	62

Sprawozdanie Zarządu

Sprawozdanie Zarządu

Informacje Ogólne

Wstęp

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), jest spółką europejską z siedzibą w Warszawie, Polska. Siedziba mieści się przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57, w Warszawie. Spółka została utworzona w Holandii dnia 18 czerwca 2007 r. jako Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W dniu 6 kwietnia 2018 r. Spółka zmieniła nazwę na Ronson Development SE oraz nastąpiło jej przekształcenie w spółkę europejską (SE). W dniu 14 września 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło decyzję o przeniesieniu siedziby z Holandii do Polski. W dniu 31 października 2018 r. 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 niniejszym raporcie, została zawarta 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 września 2018 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”). Pozostałe 33,94% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 22.

Dnia 6 listopada 2018 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,85 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 139,4 mln złotych.

Informacje o Spółce

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce, jak również poprzez tworzenie portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w zmiennej sytuacji rynkowej jaka ma miejsce od kilku lat w Polsce. Z jednej strony polska gospodarka wydaje się być stabilna, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony niewielkie ożywienie gospodarcze w Europie, osłabione w ostatnim roku przez kryzys związany z uchodźcami z Bliskiego Wschodu oraz niepewnością efektów wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne perspektywy działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wspomnianych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów, oraz (iii) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej.

W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących projekt pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. („GCH”). W wyniku transakcji Spółka będzie w stanie zwiększyć ofertę mieszkań o 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.500 m², w skład których na dzień transakcji wchodzi projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4.950 m², projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m² oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m² („Transakcja Nova”). Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna na kwotę 78,9 mln złotych, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Skorzystaniu z trzech opcji kupna pozwoli Spółce na wybudowanie 161 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m² („Umowy Opcji Kupna Nova”). Dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie 9 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Informacje o Spółce

W marcu 2018 roku Spółka sfinalizowała transakcję Ursus i zawarła ostateczne umowy przeniesienia prawa własności trzech z czterech działek, podczas gdy zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia prawa własności czwartej działki planowane jest do grudnia 2019 roku (Spółka otrzymała od sprzedającego nieodwołalne pełnomocnictwo w celu przedsięwzięcia wszystkich działań niezbędnych do rozpoczęcia budowy projektu na działce, w tym przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych). Wspomniane umowy dotyczą nabycia praw użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie, gdzie zostaną wybudowane wielorodzinne projekty mieszkaniowe obejmujące około 1.600 lokali.

Na dzień 30 września 2018 roku, Grupa posiada 678 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 583 lokali jest dostępnych na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 95 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.391 lokali o łącznej powierzchni 72.300 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 14 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 5.025 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 312.800 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W trakcie trwającego jeszcze 2018 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 3 innych etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 329 lokali o łącznej powierzchni 19.300 m² oraz 1 nowego projektu obejmującego 151 lokali o łącznej powierzchni 7.300 m² (łącznie 480 lokali o łącznej powierzchni 26.600 m²). W wyniku Umów Opcji Kupna Nova, Grupa warunkowo posiada w przygotowaniu 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku Grupa sprzedała 639 lokali o łącznej wartości 263,7 mln złotych, natomiast w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku Grupa sprzedała 645 lokali o łącznej wartości 242,0 mln złotych.

Polityka dywidendy

W dniu 11 lipca 2018 roku Zarząd Ronson Development SE podjął uchwałę o aktualizacji polityki dywidendowej Spółki. Zarząd rekomenduje w kolejnych latach wypłatę dywidendy w wysokości 50% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, jednak nie mniej niż 9.840.649 złotych (co stanowi 0,06 złotych na akcję przy obecnej liczbie wyemitowanych akcji). Ostateczna rekomendacja odnośnie wypłaty dywidendy zostanie wydana przez Zarząd po analizie obecnego i oczekiwanego bilansu Spółki, oczekiwanej sytuacji operacyjnej, finansowej i przepływów pieniężnych Spółki, przy uwzględnieniu (i) ścisłego przestrzegania wobec wierzycieli zobowiązań (kovenantów) dotyczących bilansu Spółki, (ii) możliwość spłaty zadłużenia w przyszłości, (iii) potrzeb finansowych Spółki, która dąży do zajmowania pozycji w gronie wiodących deweloperów nieruchomości mieszkaniowych, oraz (iv) zmieniającego się otoczenia rynkowego.

Dywidenda

W dniu 18 lipca 2018 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła propozycję Zarządu Spółki z dnia 11 lipca 2018 roku w sprawie wypłaty akcjonariuszom z zysków zatrzymanych (tj. dywidendy) w wysokości 9.840.649 złotych, co stanowi 0,06 złotych na akcję zwykłą. W dniu 14 września 2018 roku podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na wypłatę dywidendy. Dywidenty w kwocie 9.840.649 złotych (0,06 złotego na jedną akcję zwykłą) z datą prawa do dywidendy z dnia 25 września 2018 została wypłacona w dniu 4 października 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018:

Projekt	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Espresso IV ⁽¹⁾	Warszawa	146	8.100
Miasto Moje I ⁽¹⁾	Warszawa	205	10.900
Nova Królikarnia 1a & 1d ^{(1)/(2)}	Warszawa	53	4.950
Nova Królikarnia 1b, 1c, 1e ⁽¹⁾	Warszawa	53	5.650
Razem		457	29.600

(1) Dodatkowe informacje zostały przedstawione w sekcji „B. Wynik w podziale na projekty” poniżej.

(2) Projekt został zakończony przed zrealizowaniem transakcji Nova Królikarnia (10 kwietnia 2018).

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku wyniósł 253,3 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży z wyłączeniem utworzonych odpisów aktualizujących na poziomie 210,5 mln złotych, a po uwzględnieniu odpisu aktualizującego wyniósł 211,2 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto w wysokości 42,8 mln złotych i marżę brutto na poziomie 16,9% oraz po dokonaniu odpisu aktualizującego w wysokości 42,1 mln złotych i marżę brutto 16,6%. Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. *Joint venture*) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 279,2 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 229,3 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto na poziomie 49,8 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 17,9%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w podziale na poszczególne projekty:

Projekt	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	%
Espresso II, III & IV	145	8.011	59.882	23,6%	46.853	22,3%	13.029	21,8%
Moko	22	2.426	20.432	8,1%	14.329	6,8%	6.103	29,9%
Vitalia I	24	1.665	9.071	3,6%	7.093	3,4%	1.978	21,8%
Młody Grunwald I - III	66	4.363	25.145	9,9%	25.145	11,9%	-	0,0%
Panoramika II & III	125	6.047	28.327	11,2%	28.272	13,4%	55	0,2%
Chilli IV	16	981	3.931	1,6%	3.639	1,7%	292	7,4%
Miasto Moje I	183	9.059	51.538	20,4%	39.095	18,6%	12.443	24,1%
Nova Królikarnia 1a - 1e ⁽⁶⁾	53	4.893	47.896	18,9%	41.770	19,8%	6.126	12,8%
Pozostałe ⁽⁵⁾	7	492	7.032	2,7%	4.267	2,1%	2.765	n.d.
Razem/Srednia	641	37.937	253.254	100,0%	210.463	100,0%	42.791	16,9%
Odpis aktualizujący	n.d.	n.d.	n.d.		725		(725)	n.d.
Wynik po korekcie odpisu aktualizującego	641	37.937	253.254		211.188		42.066	16,6%
City Link I ⁽³⁾	66	2.878	25.917		18.146		7.771	30,0%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	707	40.815	279.171		229.334		49.837	17,9%

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego i przekazania kluczy nabywcy lokalu.

(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.

(5) Pozostałe przychody dotyczą głównie opłat za usługi zarządzania świadczonych dla wspólnego przedsięwzięcia oraz z wynajmu, a także sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach ukończonych w latach poprzednich.

(6) Projekt został zakończony przed zrealizowaniem transakcji Nova Królikarnia (10 kwietnia 2018).

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Espresso II, III & IV

Budowa II, III i IV etapu projektu Espresso została zakończona, odpowiednio, w maju 2016 roku, w grudniu 2016 roku i w lutym 2018 roku. Drugi, trzeci i czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt Espresso II obejmuje 141 mieszkań oraz 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m². Projekt Espresso III obejmuje 147 mieszkań i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.500 m². Projekt Espresso IV obejmuje 135 mieszkań i 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 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.

Vitalia I

Budowa pierwszego etapu projektu Vitalia została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt 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.

Młody Grunwald I - III

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.

Panoramika II & III

Budowa II i III 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.

Chilli IV

Budowa IV etapu projektu Chilli została ukończona w grudniu 2017 roku. Czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym przy miejscowości Tulce koło Poznania i jest kontynuacją projektów Chilli I-III, które zostały zakończone, odpowiednio, w 2012, 2013 i 2014 roku. Czwarty etap projektu obejmuje 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m².

Miasto Moje I

Budowa I etapu projektu Miasto Moje została ukończona w maju 2018 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali oraz 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m².

Nova Królikarnia 1a - 1e

Budowa projektów Nova Królikarnia 1a oraz 1d została zakończona, odpowiednio, w lutym 2018 roku oraz marcu 2018 roku, natomiast projekty Nova Królikarnia 1b, 1c i 1e zostały zakończone w lipcu 2018 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym na Mokotowie w Warszawie przy ul. Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 1a - 1e obejmuje 106 lokali o łącznej powierzchni 10.600 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Pozostałe

Pozostałe przychody wiążą się głównie z przychodami z opłat za usługi zarządzania świadczone na rzecz projektu joint venture oraz z przychodami z najmu, a także ze sprzedażą 7 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach, które zostały ukończone w poprzednich latach.

Odpis aktualizujący

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, na podstawie analizy wartości netto możliwej do uzyskania (*ang. Net Realizable Value, NRV*) utworzono odpis aktualizujący na niektóre projekty Spółki w wysokości 725 tys złotych.

City Link I

Budowa pierwszego etapu projektu City Link została ukończona we wrześniu 2017 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. Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie, udział Spółki wynosi 50%.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 (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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2017	Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2018	Razem
Espresso II, III & IV ⁽¹⁾	Warszawa	445	2	4	451
Miasto Moje I ⁽¹⁾	Warszawa	154	42	9	205
Miasto Moje II ⁽²⁾	Warszawa	8	102	38	148
Młody Grunwald I - III ⁽¹⁾	Poznań	348	28	17	393
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	91	153	124	368
Marina Miasto ⁽²⁾	Wrocław	15	38	98	151
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	128	8	3	139
Vitalia II ⁽²⁾	Wrocław	6	56	21	83
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	-	63	205	268
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	16	8	21	45
Panoramika II & III ⁽¹⁾	Szczecin	198	29	2	229
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	2	31	78	111
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	317	18	10	345
Nova Królikarnia 1a- 1e ⁽¹⁾	Warszawa	81	13	12	106
Nova Królikarnia 2a ⁽²⁾	Warszawa	15	19	11	45
Nova Królikarnia 2b ⁽²⁾	Warszawa	10	10	8	28
Pozostałe projekty		2	4	15	21
Razem (wyluczając JV)		1.836	624	676	3.136
City Link I ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	316	4	2	322
City Link II ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	178	11	-	189
Razem (włączając JV)		2.330	639	678	3.647

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 3-5).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2018" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 17-19).

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 (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), czyli powierzchnię (w m²) sprzedanych lokali oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku:

Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018				
Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Espresso II, III & IV ⁽¹⁾	Warszawa	2	135	1.237
Miasto Moje I ⁽¹⁾	Warszawa	42	2.049	12.781
Miasto Moje II ⁽²⁾	Warszawa	102	4.890	29.503
Młody Grunwald I - III ⁽¹⁾	Poznań	28	2.333	13.477
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	153	6.809	71.296
Marina Miasto ⁽²⁾	Wrocław	38	1.212	10.136
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	8	763	4.175
Vitalia II ⁽²⁾	Wrocław	56	3.099	18.125
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	63	2.778	17.672
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	8	527	2.158
Panoramika II & III ⁽¹⁾	Szczecin	29	1.693	8.386
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	31	1.330	6.878
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	18	1.880	16.731
Nova Królikarnia 1a - 1e ⁽¹⁾	Warszawa	13	1.673	16.983
Nova Królikarnia 2a ⁽²⁾	Warszawa	19	1.379	14.121
Nova Królikarnia 2b ⁽²⁾	Warszawa	10	699	7.530
Pozostałe projekty		4	265	2.678
Razem (wyluczając JV)		624	33.514	253.867
City Link I ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	4	319	3.259
City Link II ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	11	717	6.578
Razem (włączając JV)		639	34.550	263.704

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 3-5).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2018" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 17-19).

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

D. Rozpoczęte projekty

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku Spółka rozpoczęła realizację projektu Grunwald² w Poznaniu, który obejmuje 268 lokali o łącznej powierzchni 14.500 m².

Ponadto w lutym 2018 roku, przed zakończeniem przejęcia projektu Nova Królikarnia, Spółka rozpoczęła prace budowlane w projekcie Nova Królikarnia 2b, który obejmuje 28 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m².

Dodatkowe informacje można znaleźć w sekcji "Prognozy dla pozostałej części roku 2018 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 17-19). na pozostałą część 2018.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 (cd.)

E. Nabycie gruntu

Ursus

W styczniu 2017 i lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia praw do użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 81,8 mln złotych powiększona o VAT należny. Dla trzech z czterech działek zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów wieńczących transakcję nastąpiło w marcu 2018 roku, dla jednej działki zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia własności nastąpi nie później niż do grudnia 2019 roku. Spółka otrzymała od sprzedającego nieodwołalne pełnomocnictwo w celu przedsięwzięcia wszystkich działań niezbędnych do rozpoczęcia budowy projektu na działce, w tym przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych.

W marcu 2018 roku Spółka zapłaciła ostatnią transzę ceny transakcji w kwocie 2,8 mln złotych, a cała kwota nabycia wraz z powiązаныmi wydatkami w wysokości 82,8 mln złotych została zrekasyfikowana z pozycji „Zaliczki na zakup gruntu” do pozycji „Zapasy”.

Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. („GCH”). W wyniku transakcji Spółka będzie w stanie zwiększyć ofertę mieszkań o 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.500 m², w skład których na dzień transakcji wchodzi projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4.950 m², projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m² oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m² („Transakcja Nova”). Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna na kwotę 78,9 mln złotych, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Skorzystanie z trzech opcji kupna, pozwoli Spółce na wybudowanie 161 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m² („Umowy Opcji Kupna Nova”). Dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie 9 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 25 do 53, 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 2017, 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 nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 wyniósł 15.838 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września	
	2018	2017
	PLN <i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży	253.254	182.232
Koszt własny sprzedaży	(211.188)	(152.891)
Zysk brutto ze sprzedaży	42.066	29.341
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.763)	(3.652)
Koszty ogólnego zarządu	(14.299)	(14.380)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	2.645	(447)
Pozostałe przychody/(koszty)	(1.589)	(3.103)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	25.060	7.759
Przychody finansowe	499	667
Koszty finansowe	(4.265)	(5.943)
Wynik operacji finansowych, netto	(3.766)	(5.276)
Zysk/(strata) brutto	21.294	2.483
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(3.883)	(461)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	17.411	2.022
Akcjonariat mniejszościowy	(1.573)	(1.895)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15.838	127
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,097	0,001

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Przychody

Łączne przychody wzrosły o 71,1 mln złotych (39,0%) z 182,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku do 253,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²).

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 58,3 mln (38,1%) z 152,9 mln w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku do 211,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²).

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 rok, na podstawie analizy wartości netto możliwej do uzyskania (ang. Net Realizable Value, NRV) utworzono odpis aktualizujący na część zapasów Spółki w kwocie 0,7 mln złotych, natomiast w analogicznym okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku odpis aktualizujący wartość zapasów wyniósł 3,3 mln złotych.

Marża brutto

Marża brutto za okres dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku wyniosła 16,6% wobec 16,1% marży brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Koszty sprzedaży i marketing

Brak istotnych zmian.

Koszty ogólnego zarządu

Brak istotnych zmian.

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia składa się z 50% udziałów Spółki we wspólnym przedsięwzięciu (ang. Joint Venture, JV) spółek Ronson IS sp. z o.o. oraz w Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k (JV), które odpowiadają za dwa pierwsze etapy projektu City Link w Warszawie.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku zysk netto JV przyporządkowany Spółce wynosił 2,6 mln złotych w porównaniu do straty w wysokości 0,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku. Zmiana udziału w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia spowodowana jest przychodem ze sprzedaży rozpoznany w ramach projektu City Link I, który został ukończony we wrześniu 2017 roku.

Pozostałe przychody/(koszty)

Pozostałe koszty spadły o 1,5 mln złotych (48,8%) z 3,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku do 1,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku. Spadek jest zasadniczo spowodowany spadkiem kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 17,3 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 7,7 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku do zysku operacyjnego na poziomie 25,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 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 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	449	-	499
Koszty finansowe	(10.338)	6.073	4.265
Przychody/(koszty) finansowe netto	(9.839)	6.073	(3.766)

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	667	-	667
Koszty finansowe	(11.457)	5.514	(5.943)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(10.790)	5.514	(5.276)

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 1,0 mln złotych (8,8%) z 10,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku do 9,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2018 roku. Spadek ten jest zasadniczo spowodowany spadkiem średniego zadłużenia netto z 164,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku do 132,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółki powiązanej, które nie są w 100% własnością Spółki. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 1,6 mln złotych (mając ujemny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej), w porównaniu do udziału w zyskach w wysokości 1,9 mln złotych (ujemny wpływ) w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów oraz praw głosów w spółce Espresso Sp. z o.o. (dalej „Espresso”) od jej akcjonariuszy mniejszościowych za łączną kwotę 3,762 tys. złotych. W następstwie tej transakcji Grupa stała się jedynym udziałowcem w Espresso. Na dzień 30 września 2018 roku kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym wyniósł 5,696 tys. złotych.

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 30 września 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
	w tysiącach złotych	
Zapasy	643.689	512.098
Zaliczki otrzymane	114.210	102.244
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	239.744	211.228

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 września 2018 roku wyniosła 643,7 mln złotych w porównaniu do 512,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost wartości zapasów wynika zasadniczo z wartości zapasów nabytych w ramach projektu Nova Królikarnia na łączną kwotę 136,3 mln złotych oraz ze wzrostu kosztów nabycia gruntu w kwocie 85,7 mln złotych (który dotyczył głównie reklasyfikacji projektu Ursus z „Zaliczek na zakup gruntu” do „Zapasów”), a także z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami budowy na łączną kwotę 107,7 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 211,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2018 roku wyniosło 114,2 mln złotych wobec 102,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost wynika zasadniczo z wartości zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych nabytych w ramach projektu Nova Królikarnia na łączną kwotę 62,2 mln złotych oraz z zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 201,2 mln złotych. Wzrost został częściowo zrównoważony rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w kwocie 251,4 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 239,7 mln złotych na dzień 30 września 2018 roku wobec 211,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo z wpływów z tytułu emisji obligacji pomniejszonych o koszty emisji na łączną kwotę 49,4 mln złotych oraz z wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 46,7 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez spłatę obligacji na łączną kwotę 27,2 mln złotych oraz przez spłatę kredytów bankowych na łączną kwotę 43,4 mln złotych. Ze wspomnianych 239,7 mln złotych wartość 68,3 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2019 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na dwie kategorie: 1) obligacje 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 września 2018 roku wyniosły 221,8 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 197,3 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 220 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,4 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (1,6 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 11 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 września 2018 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 17,9 mln złotych (13,9 mln złotych na 31 grudnia 2017). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 12 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływ środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2018	2017
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	58.073	11.603
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34.127)	13.637
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25.515	(40.741)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku wyniosły 58,1 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku w wysokości 11,6 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 201,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 158,6 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 roku;
- wydatków z tytułu zakupu gruntu (uwzględniając zaliczki na zakup gruntu) w wysokości 2,8 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w porównaniu do wydatków z tego tytułu w kwocie 30,5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Powyższe efekty zostały częściowo zrównoważone przez:

- ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 107,7 mln złotych związanych z bezpośrednimi wydatkami na prace budowlane w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego samego tytułu w wysokości 78,8 mln zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 34,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku w wysokości 13,6 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto w związku z nabyciem projektu Nova Królikarnia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w wysokości 38,1 mln złotych w porównaniu do zerowej wartości w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku;
- dodatnich przepływów pieniężnych z tytułu spłaty udzielonych pożyczek we wspólne przedsięwzięcia oraz otrzymania dywidendy w kwocie 4,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku wobec dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w kwocie 13,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 25,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 40,7 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze z:

- wpływów netto z tytułu emisji obligacji w kwocie 22,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w porównaniu ujemnych przepływów netto z tytułu spłaty obligacji w kwocie 26,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017;
- braku wypłaty dywidendy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w porównaniu do wypłaty dywidendy w kwocie 31,2 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Efekt ten został częściowo równoważony przez:

- wpływy netto z zaciągniętych zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 3,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 18,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się pośrednio 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

Akjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel-Awivie 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.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2018 (9 miesięcy)	4.249	4.142	4.398	4.271
2017 (9 miesięcy)	4.266	4.174	4.416	4.309
2017 (12 miesięcy)	4.258	4.171	4.416	4.171

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września oraz na dzień 30 września			
	2018	2017	2018	2017
Przychody ze sprzedaży	59.603	42.717	253.254	182.232
Zysk brutto ze sprzedaży	9.900	6.878	42.066	29.341
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	5.012	582	21.294	2.483
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	3.727	30	15.838	127
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13.667	2.720	58.073	11.603
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8.032)	3.197	(34.127)	13.637
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6.005	(9.550)	25.515	(40.741)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11.641	(3.634)	49.461	(15.501)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	164.010.813	164.010.813	164.010.813	164.010.813
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,023	0,000	0,097	0,001

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	As at			
	30 września 2018	31 grudnia 2017	30 września 2018	31 grudnia 2017
Zapasy	150,697	122,776	643,689	512,098
Aktywa razem	191,585	169,216	818,337	705,799
Zaliczki otrzymane	26,738	24,513	114,210	102,244
Zobowiązania długoterminowe	42,782	41,745	182,740	174,120
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	66,960	45,473	286,015	189,667
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	80,509	81,009	343,886	337,889

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018

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 2018 roku i 2019:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2017	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018	Razem	Sprzedane do dnia 30 września 2018	Na sprzedaż na dzień 30 września 2018	Razem	
Espresso II, III & IV	Warszawa	300	145	445	2	4	6	451
Moko	Warszawa	308	22	330	5	10	15	345
Vitalia I	Wrocław	111	24	135	1	3	4	139
Młody Grunwald I - III	Poznań	302	66	368	8	17	25	393
Panoramika II & III	Szczecin	98	125	223	4	2	6	229
Chilli IV	Poznań	5	16	21	3	21	24	45
Miasto Moje I	Warszawa	-	183	183	13	9	22	205
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	6 ⁽³⁾	53	59	35	12	47	106
Pozostałe projekty		3	7	10	6	15	21	31
Razem (wyluczając JV)		1.133	641	1.774	77	93	170	1.944
City Link I ⁽²⁾	Warszawa	249	66	315	5	2	7	322
Razem (włączając JV)		1.382	707	2.089	82	95	177	2.266

(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) 6 lokali dostarczonych klientom przez GCH w 2018 przed zawarciem transakcji Nova Królikarnia (10 kwietnia 2018).

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty” (strony 3-5).

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2019 roku oraz w 2020 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2018	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2018	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowana data zakończenia budowy
Miasto Moje II	Warszawa	110	38	148	8.100	2019
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	34	11	45	3.200	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	20	8	28	2.300	2019
City Link III	Warszawa	244	124	368	18.700	2019
Miasto Marina	Wrocław	53	98	151	6.200	2019
Panoramika IV	Szczecin	33	78	111	5.800	2019
Vitalia II	Wrocław	62	21	83	4.700	2019
Grunwald ²	Poznań	63	205	268	14.500	2020
Podsuma – wyłączając JV		619	583	1.202	63.500	
City Link II ⁽¹⁾	Warszawa	189	-	189	8.800	2019
Razem – włączając JV		808	583	1.391	72.300	

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

Miasto Moje II*Opis projektu*

Drugi etap projektu Miasto Moje jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektu Miasto Moje I, który został ukończony w maju 2018 roku. Projekt Miasto Moje II składać się będzie z 145 lokali mieszkalnych i 3 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.100 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje II rozpoczęły się w sierpniu 2017 roku, natomiast zakończenie budowy planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

Nova Królikarnia 2a*Opis projektu*

Projekt Nova Królikarnia 2a jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m².

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 2a rozpoczęły się w listopadzie 2017 roku, natomiast zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

Nova Królikarnia 2b*Opis projektu*

Projekt Nova Królikarnia 2b jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Nova Królikarnia 2b rozpoczęły się w lutym 2018 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (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.

Miasto Marina

Opis projektu

Projekt Miasto Marina jest realizowany na gruncie położonym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli. Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m². Po zmianie prawa w 2017 roku projekt jest realizowany jako apartotel z 23% podatkiem VAT zamiast 8% podatku VAT obowiązującego w normalnych projektach mieszkaniowych.

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Marina rozpoczęły się w lipcu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2019 roku.

Panoramika IV

Opis projektu

Czwarty etap projektu Panoramika jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III, które zostały ukończone odpowiednio w 2012 roku, w 2016 roku oraz w 2017 roku. 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.

Vitalia II

Opis projektu

Drugi etap projektu Vitalia jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki i jest kontynuacją projektu Vitalia I, który został zakończony we wrześniu 2017 roku. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 83 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.700 m².

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Vitalia II rozpoczęły się w grudniu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

Grunwald² (poprzednio nazwany Bułgarska)

Opis projektu

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

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła przedsprzedaż w kwietniu 2018 roku, a prace budowlane w ramach projektu rozpoczęły się w czerwcu 2018 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2020 roku

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

City Link II

Opis projektu

Drugi etap projektu City Link (udział Spółki w przedsięwzięciu wynosi 50%) jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej i jest kontynuacją projektu City Link I, który został zakończony w 2017 roku. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 184 lokali mieszkalnych i 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m².

Stan realizacji

Przedsprzedaż w ramach projektu City Link II rozpoczęła się w kwietniu 2016 roku, natomiast prace budowlane rozpoczęły się w listopadzie 2016 roku. Zakończenie projektu City Link II planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2018

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 2018 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 3 etapów bieżących projektów oraz 1 nowego projektu (obejmujących łącznie 480 lokali o łącznej powierzchni 26.600 m²). 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

Ursus I

Projekt Ursus będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanej w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w pozostałej części 2018 roku. Pierwszy etap składać się będzie z 151 lokali o łącznej powierzchni 7.300 m².

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Miasto Moje III

Projekt Miasto Moje III jest kontynuacją projektów Miasto Moje I i II. Projekt będzie obejmował 196 lokali o łącznej powierzchni 10.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy tego etapu w trakcie pozostałej części 2018 roku.

Nova Królikarnia 2c

Projekt Nova Królikarnia 2c jest kontynuacją projektów Nova Królikarnia 1a - 2b. Projekt będzie obejmował 18 budynków o łącznej powierzchni 3.400 m². Spółka rozważa rozpoczęcie tego etapu w pozostałej części 2018 roku.

Panoramika V

Projekt Panoramika V jest kontynuacją projektów Panoramika I-IV. Projekt będzie obejmował 115 lokali o łącznej powierzchni 5.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy tego etapu w trakcie pozostałej części 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (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 (szczegółowe informacje – patrz część „A. – Projekty Zakończone” powyżej na stronie 16). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Moko	Warszawa	4.635	Zakończony
Miasto Moje I	Warszawa	6.400	Zakończony
Espresso II, III & IV	Warszawa	1.082	Zakończony
Młody Grunwald I - III	Poznań	4.285	Zakończony
Panoramika II & III	Szczecin	1.097	Zakończony
Vitalia I	Wrocław	643	Zakończony
Chilli IV	Poznań	872	Zakończony
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	37.777	Zakończony
Pozostałe projekty		3.974	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		60.765	
Miasto Moje II	Warszawa	33.120	2019
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	24.290	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	16.107	2019
Marina Miasto	Wrocław	14.391	2019
Vitalia II	Wrocław	19.965	2019
Panoramika IV	Szczecin	7.409	2019
City Link III	Warszawa	108.328	2019
Grunwald ²	Poznań	17.672	2020
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		241.282	
City Link I ^{(1)/(3)}	Warszawa	3.736	Zakończony
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	84.771	2019
Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia		88.507	
Razem		390.554	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty” (strony 3-5).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części “Prognozy dla pozostałej części roku 2018” – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 17-19).

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

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2018 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w 2015, 2016, 2017 roku i w dziewięciu miesiącach 2018 roku potencjalnie poprawiło perspektywy Spółki na pozostałą część roku 2018, to ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie, w tym w Polsce, a także niepewności dotyczące dalszego rozwoju polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych utrudniają podanie szczegółowych prognoz wyniku na pozostałą część 2018 roku. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego, wzrost kosztów budowy, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2018.

Sprawozdanie Zarządu

Sezonowość

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

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

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

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.

Transakcje z jednostkami powiązanymi

W trakcie okresu dziewięciu miesięcy zakończonego 30 września 2018 roku transakcje z jednostkami powiązanymi dotyczyły wynagrodzenia Zarządu, udzielenia 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 oraz ujawnione w sprawozdaniu za 2017 rok.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki, na dzień opublikowania raportu (6 listopada 2018 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 6 listopada 2018 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 września 2018 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2017 Liczba akcji / % udziałów
Wyemitowane akcje	164.010.813	-	164.010.813	-	164.010.813
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.800.000 14,51%	-	23.800.000 14,51%	(84.091)	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

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Amos Luzon 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% udziałów w Spółce.

Na dzień 16 maja 2018 roku (dzień rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki) Pan Erez Tik posiadał 0,82% udziałów i głosów w A. Luzon Group w wyniku czego pośrednio posiadał 0,54% udziałów w Spółce.

Na dzień 30 września 2018 roku (dzień publikacji niniejszego raportu) Pan Piotr Palenik posiadał 0,012% akcji i głosów w Spółce (łącznie 20 tys. akcji).

Zmiany w Zarządzie Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W dniu 13 maja 2018 roku Pan Erez Tik złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 16 maja 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)***Przegląd wyników ekonomicznych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku***

Poniższa tabela przedstawia wynik ekonomiczny Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, przy założeniu, że wynik z inwestycji we wspólne przedsięwzięcie prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej (100%):

Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>(Niebadane)</i>	<i>(Niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	277.362	191.163
Koszt własny sprzedaży	(229.334)	(162.045)
Zysk brutto ze sprzedaży	48.028	29.118
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.769)	(3.896)
Koszty ogólnego zarządu	(14.588)	(15.081)
Pozostałe koszty	(3.234)	(3.783)
Pozostałe przychody	1.212	591
Anulowanie ujemnej inwestycji we wspólne przedsięwzięcie	-	149
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	27.649	7.098
Przychody finansowe	522	445
Koszty finansowe	(4.279)	(5.953)
Wynik operacji finansowych, netto	(3.757)	(5.508)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	23.892	1.590
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(3.880)	(461)
Zysk netto z działalności	20.012	1.129
Całkowite dochody/(strata) przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	15.838	127
Akcjonariuszom mniejszościowym	4.174	1.002
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	20.012	1.129

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 “Śródroczna sprawozdawczość finansowa”. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, w świetle obecnego procesu zatwierdzania MSSF przez Unię Europejską i charakteru działalności Grupy, nie występuje różnica pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (“RMSR”) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (“KIMSF”). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony dnia 30 września 2018 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Dziewięciomiesięczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie dziewięciu miesięcy oraz ich wpływ na Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver

Warszawa, 6 listopada 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	30 czerwca 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)	30 września 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>				
Aktywa					
Rzeczowe aktywa trwałe		8.247	8.185	8.169	8.303
Nieruchomości inwestycyjne		8.743	8.743	8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie		4.766	4.772	5.162	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	4.771	3.586	4.025	4.016
Aktywa trwałe razem		26.527	25.286	26.099	21.062
Zapasy	10	643.689	664.349	512.098	511.896
Zaliczki na zakup gruntu	19	-	-	80.060	67.400
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		17.556	18.057	11.704	9.907
Należności z tytułu podatku dochodowego		61	604	590	499
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		-	9	6.922	3.100
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		16.183	18.227	3.466	11.120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		114.321	87.262	64.860	53.555
Aktywa obrotowe razem		791.810	788.508	679.700	657.477
Aktywa razem		818.337	813.794	705.799	678.539
Pasywa					
Kapitał podstawowy		12.503	12.503	12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278	150.278	150.278
Zyski zatrzymane		181.105	185.409	175.108	165.771
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		343.886	348.190	337.889	328.552
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	20	5.696	5.602	4.123	4.185
Kapitał własny razem		349.582	353.792	342.012	332.737
Zobowiązania					
Obligacje	11	153.546	163.334	153.517	168.281
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12	17.868	-	9.155	17.268
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		11.326	12.446	11.448	9.430
Zobowiązania długoterminowe razem		182.740	175.780	174.120	194.979
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	9	87.853	95.033	37.646	30.594
Obligacje	11	68.282	56.778	43.791	29.999
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12	48	-	4.765	3.587
Zobowiązanie z tytułu dywidendy	20	9.841	-	-	-
Zaliczki otrzymane		114.210	129.161	102.244	83.334
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3.136	550	89	2.210
Rezerwy		2.645	2.700	1.132	1.099
Zobowiązania krótkoterminowe razem		286.015	284.222	189.667	150.823
Zobowiązania razem		468.755	460.002	363.787	345.802
Pasywa razem		818.337	813.794	705.799	678.539

Noty zaprezentowane na stronach 30 do 53 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych, za wyjątkiem danych dotyczących akcji i liczby akcji</i>				
	<i>Nota</i>			
Przychody z projektów mieszkaniowych	251.445	82.770	175.854	33.438
Przychody ze sprzedaży usług	1.809	270	4.778	1.007
Przychody ze sprzedaży gruntu	-	-	1.600	1.600
Przychody ze sprzedaży	253.254	83.040	182.232	36.045
Koszt własny sprzedaży projektów mieszkaniowych	(211.188)	(68.585)	(151.669)	(30.171)
Koszt własny sprzedaży gruntu	-	-	(1.222)	(1.222)
Zysk brutto	42.066	14.455	29.341	4.652
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.763)	(1.347)	(3.652)	(1.277)
Koszty ogólnego zarządu	(14.299)	(4.695)	(14.380)	(4.377)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	2.645	(6)	(447)	(60)
Pozostałe koszty	(2.801)	(766)	(3.694)	(941)
Pozostałe przychody	1.212	277	591	211
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	25.060	7.918	7.759	(1.672)
Przychody finansowe	499	198	667	164
Koszty finansowe	(4.265)	(1.176)	(5.943)	(1.636)
Wynik operacji finansowych, netto	(3.766)	(978)	(5.276)	(1.472)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	21.294	6.940	2.483	(3.144)
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	13 (3.883)	(1.308)	(461)	572
Zysk/(strata) netto z działalności	17.411	5.632	2.022	(2.572)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	17.411	5.632	2.022	(2.572)
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	15.838	5.537	127	(2.548)
Akcjonariuszom mniejszościowym	1.573	95	1.895	(24)
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności	17.411	5.632	2.022	(2.572)
Całkowite dochody/(strata) przypadające:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	15.838	5.537	127	(2.548)
Akcjonariuszom mniejszościowym	1.573	95	1.895	(24)
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	17.411	5.632	2.022	(2.572)
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)	164.010.813	164.010.813	164.010.813	164.010.813

W złotych

Zysk/(strata) na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony) **0,097** **0,034** **0,001** **(0,016)**

Noty zaprezentowane na stronach 30 do 53 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem			
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	12.503	150.278	-	175.108	337.889	4.123	342.012	
<i>Całkowite dochody:</i>								
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku	-	-	-	15.838	15.838	1.573	17.411	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody/(strata) za okres	-	-	-	15.838	15.838	1.573	17.411	
Dywidenda ⁽¹⁾				(9.841)	(9.841)	-	(9.841)	
Stan na dzień 30 września 2018 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	12.503	150.278	-	181.105	343.886	5.696	349.582	

(1) W dniu 14 września 2018 roku podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na wypłatę dywidendy. Dywidenty w kwocie 9.840.649 złotych (0,06 złotego na jedną akcję zwykłą) z datą prawa do dywidendy z dnia 25 września 2018 została wypłacona w dniu 4 października 2018 roku. Zobowiązania z tytułu dywidendy ujęte w Skróconym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2018 roku w zobowiązaniach krótkoterminowych.

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem			
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	20.762	282.873	(140.854)	196.805	359.586	2.290	361.876	
<i>Całkowite dochody:</i>								
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku	-	-	-	127	127	1.895	2.022	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody/(strata) za okres	-	-	-	127	127	1.895	2.022	
Umorzenie akcji własnych ⁽¹⁾	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-	-	
Dywidendy wypłacone ⁽²⁾	-	-	-	(31.161)	(31.161)	-	(31.161)	
Stan na dzień 30 września 2017 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	12.503	150.278	-	165.771	328.552	4.185	332.737	

(1) W dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych Spółki, które Spółka utrzymywała od 23 grudnia 2016 roku, zostało umorzonych.

(2) W dniu 1 marca 2017 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na wypłatę śródrocznej dywidendy za 2016 rok, zgodnie z propozycją Zarządu oraz Rady Nadzorczej śródroczna dywidenda w wysokości 14.760.974 złotych bądź 0,09 złotego na akcję została wypłacona 23 marca 2017 roku. Ponadto, w dniu 30 września 2017 roku podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki został zaakceptowany ostateczny podział dywidendy za rok 2016. Dywidenda w wysokości 16.401.081 złotych lub 0,10 złotych na akcję została wypłacona w dniu 10 sierpnia 2017 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 30 do 53 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	2017 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) netto za okres		17.411	2.022
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		767	738
Odpis aktualizujący zapasy		725	3.314
Koszty finansowe		4.265	5.943
Przychody finansowe		(499)	(667)
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(22)	(6)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(2.645)	447
Plan motywacyjny – opcje		-	(978)
Podatek dochodowy		3.883	461
Podsuma		23.885	11.274
Splata należności od byłego akcjonariusza		-	9.900
Zmiana stanu zapasów	10	92.903	64.604
Zmiana stanu zaliczek na zakup gruntu		(2.750)	(30.500)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3.722)	36
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych		4.318	(6.640)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rozliczeń międzyokresowych kosztów		(2.024)	(10.288)
Zmiana stanu rezerw		(87)	-
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(50.214)	(17.273)
Podsuma		62.309	21.113
Odsetki zapłacone		(7.337)	(8.834)
Odsetki otrzymane		6.151	429
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(3.050)	(1.105)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		58.073	11.603

Noty zaprezentowane na stronach 30 do 53 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych (cd.)

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		2018	2017
		(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie projektu Nova Królikarnia	9	(38.090)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(377)	(433)
Wpływy netto z pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym		-	449
Wpływy netto z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		1.312	13.400
Dywidenda otrzymana ze wspólnego przedsięwzięcia		2.999	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		29	221
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(34.127)	13.637
Przeplwy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	12	46.737	64.929
Splata kredytów bankowych	12	(43.408)	(46.568)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	11	49.346	69.116
Splata obligacji	11	(27.160)	(95.500)
Splata pożyczek od jednostek niepowiązanych		-	(1.557)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-	(31.161)
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej		25.515	(40.741)
Przeplwy pieniężne netto		49.461	(15.501)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		64.860	69.056
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu *		114.321	53.555

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6.889 tysięcy złotych oraz 1.228 tysięcy złotych, odpowiednio na dzień 30 września 2018 roku i 30 września 2017 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 30 do 53 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

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., spółka europejska, z siedzibą 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 w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. w Holandii z siedzibą w Rotterdamie. W dniu 6 kwietnia 2018, zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 14 września 2018 roku, na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu akcjonariusze Spółki zatwierdzili decyzje o przeniesieniu siedziby z Holandii do Polski. W dniu 31 października nastąpiło przeniesienia siedziby spółki do Polski. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku.

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 września 2018 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group). Pozostałe 33,94% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 września 2018 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku, zostało sporządzone w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska, i zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 6 listopada 2018 roku.

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 2017 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 2017 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. Dodatkowe wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1- 24).

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

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 2017 roku.

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

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe* łącznie z MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 września 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Powyższe nowelizacje i zmiany MSSF nie miały wpływu zarówno na Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe jak i na Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Grupy.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 6 – Sezonowość

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

Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym 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 września 2018 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2018	31 grudnia 2017
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. ⁽³⁾	2016	100%	n.a.
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 korzyści z jego działalności, podczas gdy kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2018	31 grudnia 2017
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 Sp. z o.o. - Wrocław 2011 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	82%	82%
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. (previous named Development Sp. z o.o. - City 5 Sp.k.)	2016	100%	100%
76. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 1 Sp.k.	2017	100%	100%
77. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
78. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
79. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
80. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
81. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
82. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
83. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
84. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
86. Bolzanus Limited ⁽²⁾	2013	100%	n.d.
87. Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k. ⁽³⁾	2007	100%	n.d.
88. Tras Sp. z o.o. ⁽³⁾	2015	100%	n.d.
89. Skocznia Projekt Sp. z o.o. ⁽³⁾	2015	100%	n.d.
90. District 20 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2015	100%	n.d.
91. Arkadia Development Sp. z o.o. ⁽³⁾	2015	100%	n.d.
92. Królikarnia Sp. z o.o. ⁽³⁾	2015	100%	n.d.
93. Tras 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
94. Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
95. District 20 – 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
96. Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
97. Królikarnia 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
98. Kroli Development Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
99. Park Development Properties Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
100. Jasminova 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
101. Town 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
102. EEE Development 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
103. Enterprise 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.
104. Wrocław 2010 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	100%	n.d.

(2) Nabyte w ramach transakcji Ursus, dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 19.

(3) Nabyte w ramach transakcji Nova Królikarnia, dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 9.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

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 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 rok obrotowy zawiera koszty siedziby Spółki, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzydzielone 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:

		Na dzień 30 września 2018												
		Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
		Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu		448.629	83.342	75.861	8.743	65.955	-	90.605	-	66.764	-	-	(71.095)	768.804
Aktywa nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.533	-	49.533
Razem aktywa		448.629	83.342	75.861	8.743	65.955	-	90.605	-	66.764	-	49.533	(71.095)	818.337
Zobowiązania segmentu		161.953	20.917	66.328	-	10.752	-	24.080	-	4.923	-	-	(66.328)	222.625
Zobowiązania nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246.130	-	246.130
Razem zobowiązania		161.953	20.917	66.328	-	10.752	-	24.080	-	4.923	-	289.130	(66.328)	468.755

		Na dzień 31 grudnia 2017												
		Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
		Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu		381.163	31.572	94.174	8.743	91.267	-	70.139	-	84.344	-	-	(82.090)	679.312
Aktywa nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.487	-	26.487
Razem aktywa		381.163	31.572	94.174	8.743	91.267	-	70.139	-	84.344	-	26.487	(82.090)	705.799
Zobowiązania segmentu		104.079	443	76.928	-	20.492	-	7.879	-	18.690	-	-	(76.928)	151.583
Zobowiązania nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212.204	-	212.204
Razem zobowiązania		104.079	443	76.928	-	20.492	-	7.879	-	18.690	-	212.204	(76.928)	363.787

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Total
	Joint venture				Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
	Mieszkania	Domy		Wynajem									
Przychody	170.308	15.346	25.917	629	29.453	-	9.192	-	28.326	-	-	(25.917)	253.254
Wynik segmentu	34.537	1.908	6.773	457	(1.532)	-	1.333	-	(234)	-	-	(4.128)	39.114
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.054)	-	(14.054)
Wynik działalności operacyjnej	34.537	1.908	6.773	457	(1.532)	-	1.333	-	(234)	-	(14.054)	(4.128)	25.060
Przychody/ (koszty) finansowe netto	165	10	9	-	(118)	-	(13)	-	(11)	-	(3.799)	(9)	(3.766)
Wynik przed opodatkowaniem	34.702	1.918	6.782	457	(1.650)	-	1.320	-	(245)	-	(17.853)	(4.137)	21.294
Podatek dochodowy													(3.883)
Zysk/(strata) netto za okres													17.411
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377	-	377

W tysiącach złotych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
	JV				Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
	Mieszkania	Domy		Wynajem									
Przychody	105.827	-	13.109	614	55.768	-	16.373	-	3.650	-	-	(13.109)	182.232
Wynik segmentu	21.949	(36)	2.651	366	1.398	-	2.194	-	(3.011)	(3)	-	(3.099)	22.409
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.650)	-	(14.650)
Wynik działalności operacyjnej	21.949	(36)	2.651	366	1.398	-	2.194	-	(3.011)	(3)	(14.650)	(3.099)	7.759
Przychody/ (koszty) finansowe netto	82	(4)	65	-	(7)	-	4	-	(8)	-	(5.343)	(65)	(5.276)
Wynik przed opodatkowaniem	22.031	(40)	2.716	366	1.391	-	2.198	-	(3.019)	(3)	(19.993)	(3.164)	2.483
Podatek dochodowy													(461)
Zysk/(strata) netto za okres													2.022
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	-	433

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
	Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	58.119	15.346	900	209	5.464	-	1.769	-	2.133	-	-	(900)	83.040
Wynik segmentu	11.922	1.942	150	162	(1.065)	-	113	-	(117)	-	-	(156)	12.951
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.033)	-	(5.033)
Wynik działalności operacyjnej	11.922	1.942	150	162	(1.065)	-	113	-	(117)	-	(5.033)	(156)	7.918
Przychody/ (koszty) finansowe netto	62	8	11	-	(4)	-	(3)	-	(5)	-	(1.036)	(11)	(978)
Wynik przed opodatkowaniem	11.984	1.950	161	162	(1.069)	-	110	-	(122)	-	(6.069)	(167)	6.940
Podatek dochodowy													(1.308)
Zysk/(strata) netto za okres													5.632
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327	-	327

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
	Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	14.742	-	13.109	205	6.439	-	13.890	-	769	-	-	(13.109)	36.045
Wynik segmentu	3.425	(11)	3.713	133	(280)	-	2.642	-	(2.870)	(1)	-	(3.654)	3.097
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.769)	-	(4.769)
Wynik działalności operacyjnej	3.425	(11)	3.713	133	(280)	-	2.642	-	(2.870)	(1)	(4.769)	(3.654)	(1.672)
Przychody/ (koszty) finansowe netto	3	(1)	21	-	2	-	1	-	(1)	-	(1.476)	(21)	(1.472)
Wynik przed opodatkowaniem	3.428	(12)	3.734	133	(278)	-	2.643	-	(2.871)	(1)	(6.245)	(3.675)	(3.144)
Korzyść podatkowa													572
Zysk/(strata) netto za okres													(2.572)
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	359	-	359

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 9 – Przejęcie projektu Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018 roku Spółka nabyła część udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom projektowym, które posiadają nieruchomości wchodzące w skład projektu Nova Królikarnia za cenę 83,3 mln złotych na podstawie umowy kupna-sprzedaży z Global City Holdings B.V. ('GCH'). Projekt Nova Królikarnia zlokalizowany jest przy ul. Jaśminowej w Warszawie i składa się, na dzień transakcji, z 197 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 19.500 m² (w tym 53 ukończone lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4.950 m², 126 lokali w trakcie budowy o łącznej powierzchni 11.150 m² oraz 18 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m², które są na etapie przygotowania projektu).

Z wymienionej powyżej kwoty 83,8 mln złotych, kwota 40,8 mln złotych, została zapłacona przez Spółkę na rzecz GCH do 30 września 2018 roku, oraz 30 mln złotych w październiku 2018 roku, gdy 13 mln złotych zostanie zapłacone w kwietniu 2019 roku (kwota 43,0 mln złotych została zaprezentowana w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej w pozycji „Zobowiązania handlowe, pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe”).

Transakcja została zakwalifikowana jako transakcja przejęcia aktywów. Różnica pomiędzy ceną nabycia (w tym również kosztów transakcji) a wartością aktywów netto projektu Nova Królikarnia na dzień transakcji została zaalokowana do pozycji zapasów. Aktywa i pasywa projektu Nova Królikarnia na dzień przejęcia wynosiły:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 10 kwietnia 2018 roku
Aktywa	
Rzeczowe aktywa trwałe	475
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	983
Zapasy	136.336
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunku depozytowym	20.815
Aktywa razem	160.739
Pasywa	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9.231
Zaliczki otrzymane	62.180
Rezerwy	1.600
Podatek dochodowy naliczony	2.755
Pasywa razem	75.869
Aktywa netto	84.870
Cena nabycia	83.770
Koszty transakcji	1.100
Razem	84.870

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 9 – Przejęcie projektu Nova Królikarnia (cd.)

Poniższa tabela przedstawia analizę przepływów pieniężnych w związku z nabyciem projektu Nova Królikarnia:

<i>W tysiącach złotych</i>	Do 30 września 2018
Część ceny nabycia zapłacona do 30 września 2018	40.770
Koszty transakcji	1.100
Pomniejszono o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w dniu transakcji	(3.780)
Przepływy pieniężne netto do 30 września 2018	38.090

Od daty nabycia (10 kwietnia 2018 roku) projekt Nova Królikarnia wniósł 47,9 mln złotych do przychodów oraz 6,1 mln złotych do zysku brutto Grupy.

Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Łączna wartość transakcji wynikającej z umowy opcji kupna wynosi 78,9 mln złotych i pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

Pierwsza opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2019 roku, przy czym cena w kwocie 33,9 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym 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.

Pakiet standardowych zabezpieczeń takich jak kredyty hipoteczne, zastawy udziałów oraz dobrowolne poddanie się egzekucji zostały ustanowione na rzecz GCH w celu zabezpieczenia zobowiązań Spółki, wynikającej z umowy kupna-sprzedaży oraz umowy opcji kupna. Ponadto Spółka uzgodniła z GCH, że będzie nadal w całości zarządzać projektem Nova Królikarnia, w tym również etapami projektów, które są związane z opcjami kupna.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 10 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2018 roku	Nova Królikarnia na dzień przejęcia ⁽¹⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2018 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu ⁽²⁾	238.700	49.753	(32.782)	85.684	341.355
Koszty prac budowlanych	88.346	43.233	(104.869)	107.667	134.377
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	3.904	(2.757)	4.621	21.151
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽³⁾	39.842	252	(4.368)	6.073	41.799
Pozostałe	3.244	1.351	(1.814)	2.190	4.971
Produkcja w toku	385.515	98.493	(146.590)	206.235	543.653

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2018 roku	Nova Królikarnia na dzień przejęcia ⁽¹⁾	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2018 roku
Wyroby gotowe	139.664	37.843	146.590	(211.407)	112.690

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2018 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2018 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(13.081)	(725)	1.152	(12.654)

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	512.098	643.689
--	----------------	----------------

(1) Więcej informacji w nocie 9 – Przejęcie projektu Nova Królikarnia.

(2) Zwiększenie wynika głównie z reklasyfikacji gruntu w dzielnicy Ursus z pozycji Zaliczki na zakup gruntu do pozycji Zapasy, dodatkowe informacje opisane w nocie 19.

(3) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,82%.

W ciągu dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 Grupa utworzyła odpis aktualizujący zapasy w kwocie PLN 725 tysięcy z czego część odpisu została rozwiązana w trakcie roku w związku z przekazaniem lokali do nabywców i na dzień 30 września 2018 odpis ten wyniósł PLN 488 tysięcy. W ciągu dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 Grupa utworzyła odpis aktualizujący zapasy w kwocie PLN 3.314 tysięcy odpowiednio i zostało to uwzględnione jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 10 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Sprzedaż gruntu	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	(1.221)	(21.485)	2.870	238.700
Koszty prac budowlanych	51.783	-	-	(77.890)	114.454	88.347
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	-	(4.308)	5.254	15.383
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	41.142	(151)	-	(8.337)	7.187	39.841
Pozostałe	2.805	(5)	-	(1.415)	1.859	3.244
Produkcja w toku	371.018	(2.471)	(1.221)	(113.435)	131.624	385.515

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do środków trwałych	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017 roku
Wyroby gotowe	215.582	-	-	(189.353)	139.664

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017 roku
			Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(12.502)	2.269	(3.314)	466	(13.081)

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	574.098				512.098
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,13%.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 10 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 września 2017 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	(4.774)	1.364	255.126
Koszty prac budowlanych	51.783	-	(25.584)	78.778	104.977
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	(1.127)	3.750	17.060
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	41.142	(151)	(1.489)	5.514	45.016
Pozostałe	2.805	(5)	(433)	1.193	3.560
Produkcja w toku	371.018	(2.471)	(33.407)	90.599	425.739

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 września 2017 roku
Wyroby gotowe	215.582	-	33.407	99.506

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zwiększenia	Wykorzystanie	Bilans zamknięcia na dzień 31 września 2017 roku
Odpis aktualizujący	(12.502)	2.269	(3.314)	198		(13.349)

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

574.098

511.896

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,14%.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 11 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku:

	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Bilans otwarcia	197.308	222.591	222.591
Wykup obligacji	(27.160)	(95.500)	(95.500)
Wpływy z obligacji	50.000	70.000	70.000
Koszt emisji	(654)	(882)	(884)
Zamortyzowany koszt emisji	629	1.166	942
Odsetki naliczone	8.098	11.281	8.695
Odsetki spłacone	(6.393)	(11.348)	(7.564)
Bilans zamknięcia	221.828	197.308	198.280
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	68.282	43.791	29.999
Zobowiązania długoterminowe	153.546	153.517	168.281
Bilans zamknięcia	221.828	197.308	198.280

Nowe obligacje wyemitowane w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku:

W dniu 7 maja 2018 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej cenie emisyjnej. Obligacje serii T zostaną wykupione w dniu 9 maja 2022 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,5%. Odsetki wypłacane są co pół roku od daty wykupu (w maju i listopadzie). Obligacje serii T nie są zabezpieczone.

Obligacje spłacone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku:

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 5.000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 5.000 tysięcy złotych oraz spłaciła wszystkie pozostałe 221.600 obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 22.160 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii H i serii F wyniosła zero.

Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2017 roku:

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji serii I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R oraz S zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

Obligacje serii I, J, K, L, M, N, O, P, Q oraz S nie są zabezpieczone. Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 11 – Obligacje (cd.)

Seria I, J, K, L, M, N, O, P and Q:

Na podstawie warunków dotyczących obligacji serii I, J, K, L, M, N, O, P and 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 zablokowanych na rachunkach powierniczych obsługujących trwające projekty w trakcie budowy (prezentowane w skonsolidowanym bilansie Spółki 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:

	Na dzień 30 września 2018
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	109.240
Kapitał	349.582
Wskaźnik Zadłużenia Netto	31,2%

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 odroczony podatek dochodowy pomniejszony o wartość utworzonych rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przy założeniu, że saldo tych dwóch wartości jest dodatnie. Jeżeli saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemne, korekta, o której mowa w powyższym punkcie (ii) wynosi zero.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

	Na dzień 30 września 2018
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	109.240
Kapitał	343.886
Wskaźnik Zadłużenia Netto	31,8%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 11 – 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 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, do limitu 40 mln złotych).

Zapasy – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową zapasów pomniejszoną o zaliczki otrzymane od klientów.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

	Na dzień 30 września 2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	109.240
Zapasy	529.479
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	20,6%

Seria T:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T 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 przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

	Na dzień 30 września 2018
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	109.240
Kapitał	343.886
Wskaźnik Zadłużenia Netto	31,8%

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

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S oraz T 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 630 tysięcy złotych.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 12 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku:

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 (badane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Saldo otwarcia	13.920	1.941	1.941
Otrzymane kredyty bankowe	47.280	76.077	65.421
Spłaty kredytów bankowych	(43.408)	(64.071)	(46.568)
Opłaty bankowe	(543)	(792)	(492)
Amortyzacja opłat bankowych	619	783	543
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	48	(18)	10
Saldo zamknięcia	17.916	13.920	20.855
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	48	4.765	3.587
Zobowiązania długoterminowe	17.868	9.155	17.268
Saldo zamknięcia	17.916	13.920	20.855

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocie 19 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 30 września 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku oraz 30 września 2017 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Nota 13 – Podatek dochodowy

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>				
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	3.871	3.613	2.545	905
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(1.757)	(1.285)	(3.178)	(883)
Straty podatkowe do rozliczenia	1.769	(1.020)	1.094	(594)
Razem podatek odroczony/(korzyść)	12	(2.305)	(2.084)	(1.477)
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	3.883	1.308	461	(572)

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 14 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji:

	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2018	Ujęte w Sprawozdani u z całkowitych dochodów	Nabycie nowo skonsolido wanych spółek zależnych	Saldo zamknięcia na dzień 30 września 2018
<i>W tysiącach złotych</i>				
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Niewykorzystane straty podatkowe	3.673	(1.769)	769	2.673
Odsetki naliczone	1.848	(51)	-	1.797
Rezerwa na koszty okresu	454	(13)	304	745
Odpis aktualizujący produkcję w toku	2.400	4	-	2.404
Pozostałe	431	1.006	-	1.437
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	8.806	(823)	1.073	9.056
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.646	269	193	14.108
Odsetki naliczone	1.066	(1.066)	-	-
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	-	890
Pozostałe	627	(14)	-	613
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	16.229	(811)	193	15.611
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8.806			9.056
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.229			15.611
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(4.781)			(4.285)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	4.025			4.771
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	11.448			11.326

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 14 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2017	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	5.205	(1.532)	3.673
Odsetki naliczone	968	880	1.848
Rezerwa na koszty okresu	466	(12)	454
Odpis aktualizujący produkcję w toku	1.831	569	2.400
Pozostałe	431		431
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	8.901	(95)	8.806
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.888	(242)	13.646
Odsetki naliczone	968	98	1.066
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	653	(26)	627
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	16.399	(170)	16.229
Łączna zmiana podatku odroczonego		(75)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8.901		8.806
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.399		16.229
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(5.285)		(4.781)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	3.616		4.025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	11.114		11.448

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 15 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2018 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku (Badane)
City Link III	51.397	71.751
Panoramika IV	15.841	21.894
Miasto Moje II	5.764	24.356
Marina Miasto	8.393	21.185
Vitalia II	7.651	18.516
Grunwald ²	53.995	-
Nova Królikarnia 2a	6.098	-
Nova Królikarnia 2b	6.081	-
Miasto Moje I	-	7.753
Espresso IV	-	4.277
Razem	155.220	169.732

(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 września 2018 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku (Badane)
City Link III	86.029	101.163
Miasto Marina	34.915	34.915
Panoramika IV	24.950	-
Vitalia II	16.594	-
Miasto Moje II	10.697	-
Miasto Moje I	-	14.861
Młody Grunwald III	-	4.955
Razem	173.185	155.894

(iii) Inne należności i zobowiązania warunkowe:

W ramach transakcji Nova Królikarnia, Spółka i GCH zawarły umowy opcji kupna, w ramach których Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia do wykonania w ciągu najbliższych dwóch lat. Łączna wartość transakcji wynikającej z umowy opcji kupna wynosi 78,9 mln złotych i pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m². Pierwsza opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2019 roku, przy czym cena za tę (pierwszą) opcję w kwocie 33,9 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; 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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 15 – Należności i zobowiązania warunkowe (cd.)

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

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.

Pakiet zwyczajowych zabezpieczeń, takich jak hipoteka, zastawy na udziałach oraz oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, został ustanowiony na rzecz GCH na zabezpieczenie zobowiązań Spółki na mocy Umowy Sprzedaży Akcji i Umowy Opcji Kupna. Ponadto, ustalono z GCH, że Spółka nadal będzie zarządzać projektem Nova Królikarnia w całości, włączając również etapy będące przedmiotem Umów Opcji Kupna Nova.

(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 września 2018 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 września 2018 (poddane przeładowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 (badane)
Moko	3.992	4.763
Espresso II, III & IV	502	20.091
Młody Grunwald I-III	3.398	5.364
Panoramika II & III	1.063	5.130
Panoramika IV	5.446	531
Vitalia I	578	3.543
Vitalia II	14.137	1.733
Grunwald ²	14.745	-
Chilli IV	863	1.518
Miasto Moje I	2.617	26.751
Miasto Moje II	19.439	3.414
Miasto Marina	9.300	3.128
City Link III	78.125	30.007
Nova Królikarnia 1a – 1e	10.367	-
Nova Królikarnia 2a	13.413	-
Nova Królikarnia 2b	7.846	-
Inne (stare) projekty	2.322	3.497
Razem	188.153	109.470

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)****Nota 16 – Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)****(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 2017 roku (Nota 40). 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku, jak opisano w nocie 11 i 12.

(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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 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 17 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż: wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, refaktury kosztów przeglądu sprawozdań śródrocznych 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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku Spółka sprzedała trzy lokale Panu Cezaremu Czarnieckiemu (Dyrektorowi Działu Rozwoju i Planowania) za cenę (bez VAT) 1.600 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

Nota 18 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów w wysokości 725 tys. złotych oraz kwoty 3.314 tys. złotych, która została uwzględniona w ramach kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)****Nota 19 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu****Zakup projektu Nova Królikarnia**

W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH"). Projekt Nova Królikarnia zlokalizowany jest w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i składa się z 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.500 m² (w ich skład wchodzi ukończone projekty zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4.950 m², projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m² oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m²).

Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Łączna wartość transakcji wynikającej z umów opcji kupna wynosi 78.9 mln złotych i pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m². Pierwsza opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2019 roku, przy czym cena za tę (pierwszą) opcję w kwocie 33.9 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; 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.

Zakup gruntu (Ursus)

W styczniu 2017 roku oraz w lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy kupna-sprzedaży dotyczące nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie (dzielnica Ursus) oraz umowy dotyczące współpracy. Nieruchomości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który pozwala na realizację wielorodzinnych projektów mieszkaniowych składających się z około 1.600 mieszkań. Łączna cena sprzedaży nabycia nieruchomości wraz z wartością pracy, która musi zostać wykonana, aby Spółka mogła realizować projekty mieszkaniowe (taka praca należy do sprzedawców) została ustalona na 81.8 mln złotych i jest ona powiększona o obowiązujący podatek VAT. W przypadku trzech działek ostateczne indywidualne umowy zostały ustalone i zawarte w marcu 2018 r. Jednakże, umowa dotycząca ostatniej (czwartej) działki zostanie zawarta ale nie później niż do 31 grudnia 2019 roku. Spółka otrzymała od sprzedawcy nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania wszelkich niezbędnych czynności w celu realizacji projektu na ostatniej działce, w tym przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych.

W marcu 2018 roku Spółka zapłaciła ostatnią transzę ceny transakcji w kwocie 2.8 mln złotych, a cała kwota nabycia wraz z powiązаныmi wydatkami w wysokości 82,8 mln złotych została zreklasyfikowana z pozycji „Zaliczki na zakup gruntu” do pozycji „Zapasy”.

Obligacje

W lutym 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie pozostałe 5.000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 5.000 tysięcy złotych. Po tej spłacie łączna liczba zaległych obligacji serii H wynosiła zero.

W maju 2018 roku Spółka dokonała spłaty wszystkich 221.600 obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 22.160 tysięcy złotych. Po tej spłacie łączna liczba zaległych obligacji serii F wyniosła zero.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)****Nota 19 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (cd.)****Obligacje (cd.)**

W maju 2018 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej cenie emisyjnej. Obligacje serii T zostaną wykupione w dniu 9 maja 2022 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,5%. Odsetki płatne są co pół roku (w maju i listopadzie) aż do daty wykupu.

Kredyty bankowe

W marcu 2018 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą drugiej fazy projektu Vitalia we Wrocławiu. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 20,5 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2020 roku.

W kwietniu 2018 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Bank Zachodni WBK S.A. dotyczącą drugiej fazy projektu Miasto Moje w Warszawie. Na mocy tej umowy Bank Zachodni WBK S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 29,1 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2020 roku.

W sierpniu 2018 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z PKO B.P. S.A. dotyczącą czwartego etapu budowy projektu Panoramika w Szczecinie. Na mocy tej umowy kredytowej PKO Bank Polski S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 25,0 mln złotych. Zgodnie z umową pożyczki ostateczną datą spłaty pożyczki przypada na grudzień 2020 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W lutym 2018 roku (przed zakończeniem przejęcia projektu Nova Królikarnia) Spółka rozpoczęła prace budowlane w projekcie Nova Królikarnia 2b, który będzie obejmował 28 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m².

W czerwcu 2018 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Grunwald², który będzie obejmował 268 lokali o łącznej powierzchni 14.500 m². Sprzedaż tego projektu rozpoczęła się w kwietniu 2018 roku.

Ukończone projekty

W lutym 2018 roku Spółka zakończyła budowę czwartego (i ostatniego) etapu projektu Espresso obejmującego 146 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m².

W maju 2018 roku Spółka zakończyła budowę pierwszego etapu projektu Miasto Moje, obejmującego 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m².

W lutym i marcu 2018 roku (przed zakończeniem przejęcia Nova Królikarnia) Spółka zakończyła budowę projektów Nova Królikarnia 1a i Nova Królikarnia 1d. Projekt Nova Królikarnia 1a składa się z 41 lokali o łącznej powierzchni 3.450 m². Natomiast projekt Nova Królikarnia 1d składa się z 12 jednostek o łącznej powierzchni 1.500 m².

W lipcu 2018 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 1b, obejmującego 13 lokali o łącznej powierzchni 1.850 m².

W lipcu 2018 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 1c, obejmującego 14 lokali o łącznej powierzchni 2.200 m².

W lipcu 2018 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 1e, obejmującego 26 lokali o łącznej powierzchni 1.600 m².

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)**Nota 20 – Wybrane zdarzenia po dacie bilansowej****Dywidenda**

W dniu 18 lipca 2018 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła propozycję Zarządu Spółki z dnia 11 lipca 2018 roku w sprawie wypłaty akcjonariuszom z zysków zatrzymanych (tj. dywidendy) w wysokości 9.840.649 złotych, co stanowi 0,06 złotych na akcję zwykłą. W dniu 14 września 2018 roku podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na wypłaty dywidendy. Wypłata dywidendy w kwocie 9.840.649 złotych (0,06 złotych na akcję zwykłą z dnia rejestracji na dzień 25 września 2018) nastąpiła w dniu 4 października 2018 roku. Dywidenda została uwzględniona w zobowiązaniach krótkoterminowych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej na dzień 30 wrzesień 2018.

Wykup udziałów niekontrolujących

Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów w kapitale zakładowym oraz praw głosów w spółce Espresso Sp. z o.o. (dalej „Espresso”) od jej akcjonariuszy mniejszościowych za łączną kwotę 3.762 tys. złotych. W następstwie tej transakcji Grupa stała się jedynym udziałowcem w Espresso Sp. z o.o.. Na dzień 30 września 2018 roku kapitał mniejszości wynosił 5.696 tys. złotych

Rozpoczęcie nowych projektów

Od dnia 30 września 2018 roku Spółka nie rozpoczęła żadnego nowego projektu.

Realizacja projektów

Od dnia 30 września 2018 roku Spółka nie zakończyła żadnego projektu budowlanego.

Zmiana formy prawnej Spółki i przeniesienie siedziby do Polski

W dniu 6 kwietnia 2018, zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 14 września 2018 roku, w trakcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariusze Spółki zatwierdzili decyzję o przeniesieniu siedziby Spółki z Holandii do Polski. W dniu 31 października dokonano przeniesienia siedziby Spółki z Holandii do Polski.

Nowe roporządzenie

W dniu 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716). Spółka jest w trakcie analizy możliwych skutków wejścia w życie tej ustawy.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver

Warszawa, 6 listopada 2018 rok

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2018 (poddany przeładowi/ niebadany)	31 grudnia 2017 (poddany przeładowi/ niebadany)	30 września 2017 (poddany przeładowi/ niebadany)
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>			
Aktywa				
Udziały w jednostkach zależnych	6	441.968	454.422	444.345
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	117.361	66.970	77.039
Razem aktywa trwałe		559.329	521.392	521.384
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		183	179	221
Należności z tytułu podatku dochodowego	9	-	494	494
Należności od jednostek zależnych		3.519	845	1.152
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	52.481	16.587	9.254
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7.236	252	342
Razem aktywa obrotowe		63.419	18.357	11.463
Razem aktywa		622.748	539.749	532.847
Pasywa				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		12.503	12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278	150.278
Zyski zatrzymane		181.105	175.108	165.771
Razem kapitał własny		343.886	337.889	328.552
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Obligacje	8	153.546	153.517	168.281
Razem zobowiązania długoterminowe		153.546	153.517	168.281
Zobowiązania krótkoterminowe				
Obligacje	8	68.282	43.791	29.999
Pożyczki od jednostek zależnych		3.309	3.400	5.001
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		43.884	1.152	1.014
Zobowiązania z tytułu dywidendy	10	9.841	-	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe		125.316	48.343	36.014
Razem zobowiązania		278.862	201.860	204.295
Razem kapitał własny i zobowiązania		622.748	539.749	532.847

Noty zawarte na stronach 58 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2018 (poddany przeładowi/ niebadany)	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2018 (poddany przeładowi/ niebadany)	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2017 (poddany przeładowi/ niebadany)	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2017 (poddany przeładowi/ niebadany)
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze świadczenia usług doradczych		7.652	3.490	2.626	638
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(2.102)	(683)	(2.902)	(886)
Pozostałe wydatki		(233)	(87)	(310)	(109)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		5.317	2.720	(586)	(357)
Przychody finansowe		6.032	3.517	3.588	786
Koszty finansowe		(8.796)	(3.085)	(9.936)	(2.808)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej		(2.764)	432	(6.348)	(2.022)
Zysk/(strata) brutto		2.553	3.152	(6.934)	(2.379)
Podatek dochodowy	9	(494)	(494)	-	-
Zysk/(strata) przed wynikiem jednostek podporządkowanych		2.059	2.658	(6.934)	(2.379)
Zysk/ (strata) netto jednostek podporządkowanych po opodatkowaniu		13.779	2.879	7.061	(169)
Zysk/(strata) netto		15.838	5.537	127	(2.548)

Noty zawarte na Stronach 58 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach PLN</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2018 roku <i>(poddany przeglądowi/niebadany)</i>	12.503	150.278	-	175.108	337.889
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku	-	-	-	15.838	15.838
Dywidenda ⁽¹⁾	-	-	-	(9.841)	(9.841)
Stan na dzień 30 września 2018 roku <i>(poddany przeglądowi/niebadany)</i>	12.503	150.278	-	181.105	343.886

(1) W dniu 14 września 2018 roku podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na wypłatę dywidendy z zysków zatrzymanych. Wypłata dywidendy w kwocie 9.840.649 złotych (0,06 złotych na akcję zwykłą) nastąpiła w dniu 4 października 2018 roku. Dywidenda została uwzględniona w zobowiązaniach krótkoterminowych w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2018.

<i>W tysiącach PLN</i>	Kapitał Podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2017 roku <i>(poddany przeglądowi/niebadany)</i>	20.762	282.873	(140.854)	196.805	359.586
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku	-	-	-	127	127
Dywidendy wypłacone ⁽¹⁾	-	-	-	(31.161)	(31.161)
Umorzenie akcji własnych ⁽²⁾	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-
Stan na dzień 30 września 2017 roku <i>(poddany przeglądowi/niebadany)</i>	12.503	150.278	-	165.771	328.552

(1) W dniu 1 marca 2017 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na wypłatę śródrocznej dywidendy za 2016 rok, zgodnie z propozycją Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Dywidenda w wysokości 14.760.974 złotych bądź 0,09 złotego na akcję została wypłacona 23 marca 2017 roku. Ponadto, w dniu 30 września 2017 roku podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki został zaakceptowany ostateczny podział dywidendy za rok 2016. Dywidenda w wysokości 16.401.081 złotych lub 0,10 złotych na akcję została wypłacona w dniu 10 sierpnia 2017 roku.

(2) W dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych Spółki, które Spółka utrzymywała od 23 grudnia 2016 roku, zostało umorzonych.

Noty zawarte na stronach 58 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2018	2017
<i>W tysiącach PLN</i>		
	<i>Nota</i>	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/ (strata) netto za okres	15,838	127
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>		
Koszty finansowe netto	2.764	6.348
Plan motywacyjny – opcje	-	(978)
Podatek dochodowy	9	494
Zysk netto jednostek podporządkowanych	6	(13.779)
Podsuma	5.317	(1.564)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(4)	56
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych	(2.674)	4.277
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	42.732	(2.250)
Podsuma	45.371	519
Odsetki zapłacone netto	(6.415)	(7.794)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	38.956	(7.275)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(82.000)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	1.700
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	28.300
Inwestycje w jednostki zależne	6	(2.067)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(54.067)	56.794
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wypłata dywidendy	-	(31.161)
Splata pożyczek od jednostek zależnych	(91)	-
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	49.346
Wykup obligacji	8	(27.160)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22.095	(57.545)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6.984	(8.026)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	252	8.368
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu	7.236	342

Noty zawarte na stronach 58 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje Ogólne

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), jest spółką europejską z siedzibą w Warszawie, Polska. Siedziba mieści się przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57, w Warszawie. Spółka została utworzona w Holandii dnia 18 czerwca 2007 r. jako Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W dniu 6 kwietnia 2018 r. Spółka zmieniła nazwę na Ronson Development SE oraz nastąpiło jej przekształcenie w spółkę europejską (SE). W dniu 14 września 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło decyzję o przeniesieniu siedziby z Holandii do Polski. W dniu 31 października 2018 r. 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, została zawarta 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 września 2018 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”). Pozostałe 33,94% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Intencją Ronson Development SE jest sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018 zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, przyjętymi przez EU („MSSF”). W tym celu zarząd Ronson Development SE zamierza uzyskać wymagane zezwolenia od swoich organów korporacyjnych. Dlatego niniejsze sprawozdanie Ronson Development SE zostało sporządzone zgodnie z MSSF, w szczególności MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych) oraz MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, przygotowanym zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości w Holandii ("holenderskie GAAP"). Różnice pomiędzy MSSF a holenderskimi GAAP nie mają istotnego wpływu na prezentowane dane finansowe. 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 6 listopada 2018 r. w języku angielskim, jak i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego (cd.)

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 2017 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 ich wartości aktywów netto.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach PLN</i>	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2018 (poddany przeglądowi/ niebadany)	Za okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2017 (poddany przeglądowi/ niebadany)	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2017 (poddany przeglądowi/ niebadany)
Stan na początek okresu	454.422	499.958	499.958
Inwestycje w jednostki zależne	2.067	-	-
Zysk netto jednostek zależnych za okres	13.779	17.138	7.061
Dywidendy otrzymane	(28.300)	(62.674)	(62.674)
Stan na koniec okresu	441.968	454.422	444.345

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednio i pośrednio) 104 spółek, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w notce 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego (cd.)

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym:

<i>W tysiącach PLN</i>	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2018 (poddany przeładowi/ niebadany)	Za okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2017 (poddany przeładowi/ niebadany))	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2017 (poddany przeładowi /niebadany)
Stan na początek okresu	83.557	76.894	76.894
Udzielone pożyczki	82.000	6.000	6.000
Splaty pożyczek	(1.700)	-	-
Oplaty i prowizje	-	(120)	(120)
Amortyzacja opłat i prowizji	316	404	298
Naliczone odsetki	5.669	4.500	3.221
Przychody z odsetek	-	(4.121)	-
Stan na koniec okresu	169.842	83.557	86.293
Stan na koniec okresu zawiera:			
Zobowiązania krótkoterminowe	52.481	16.587	9.254
Zobowiązania długoterminowe	117.361	66.970	77.039
Stan na koniec okresu	169.842	83.557	86.293

Pożyczki są niezabezpieczone.

Nota 8 – Obligacje

Na dzień 30 września 2018 roku obligacje obejmowały nominalną kwotę zobowiązania w wysokości 220.000 tysięcy złotych oraz naliczone odsetki w kwocie 3.447 tysięcy złotych pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z emisją (ujmowane przy wykorzystaniu efektywnej stopy procentowej) w wysokości 1.619 tysięcy złotych.

Na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

Dalsze informacje zostały zawarte w nocie 11 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 9 – Podatek dochodowy

Do dnia 31 października 2018 roku siedziba Spółki znajdowała się w Holandii, dlatego też zeznania podatkowe Spółka składała holenderskim organom podatkowym. Po przeniesieniu siedziby do Polski wygasły wszystkie poniesione straty podatkowe. Ponadto Spółka dokonała korekty podatku potrącanego u źródła w kwocie 494 tysiące złotych, który był prezentowany w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej w pozycji Należności z tytułu Podatku Dochodowego. Powyższa kwota została zaprezentowana w Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów jako podatek dochodowy.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego (cd.)**Nota 10 – Wydarzenia po dacie bilansowej****Zmiana formy prawnej Spółki i przeniesienie siedziby do Polski**

W dniu 6 kwietnia 2018, zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 14 września 2018 roku, w trakcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariusze Spółki zatwierdzili decyzję o przeniesieniu siedziby Spółki z Holandii do Polski. W dniu 31 października dokonano przeniesienia siedziby Spółki z Holandii do Polski.

Dywidenda

W dniu 18 lipca 2018 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła propozycję Zarządu Spółki z dnia 11 lipca 2018 roku w sprawie wypłaty akcjonariuszom z zysków zatrzymanych (tj. dywidendy) w wysokości 9.840.649 złotych, co stanowi 0,06 złotych na akcję zwykłą. W dniu 14 września 2018 roku podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na wypłaty dywidendy. Wypłata dywidendy w kwocie 9.840.649 złotych (0,06 złotych na akcję zwykłą z dnia rejestracji na dzień 25 września 2018) nastąpiła w dniu 4 października 2018 roku. Dywidenda została uwzględniona w zobowiązaniach krótkoterminowych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2018.

Dodatkowe informacje zawarto w notce 20 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver

Warszawa, 6 listopada 2018 rok

Pozostałe informacje

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku****Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE (poprzednio: Ronson Europe NV)***Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, sporządzonego na dzień 30 września 2018 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2018 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 września 2018 roku oraz informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Grupy za sprawozdanie finansowe

Zarząd Grupy jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelne przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz za taką kontrolę wewnętrzną, jaką Zarząd uznaje za niezbędną dla umożliwienia sporządzenia sprawozdań finansowych niezawierających istotnych nieprawidłowości spowodowanych oszustwem lub błędem.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu. Przeprowadziliśmy nasz przegląd zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2400 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2400 (zmieniony) *Przegląd historycznych sprawozdań finansowych* („standard”), który wymaga od nas sformułowania wniosku, czy naszą uwagę zwróciło cokolwiek, co powodowałoby nasze przekonanie, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*. Standard ten wymaga także od nas przestrzegania odpowiednich wymogów etycznych.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2400 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2400 (zmienionego) *Przegląd historycznych sprawozdań finansowych*, przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd sprawozdań finansowych zgodnie z tym standardem jest zleceniem o ograniczonej pewności kiedy przeprowadzamy procedury składające się przede wszystkim z kierowania zapytań do Zarządu i, odpowiednio, do innych osób w Grupie oraz stosowania procedur analitycznych, a także oceniamy uzyskane dowody.

Liczba procedur przeprowadzonych w trakcie przeglądu jest znacznie mniejsza niż w przypadku przeprowadzania badania wykonywanego zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W

Pozostałe informacje

związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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.

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 6 listopada 2018 roku