

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres sześciu miesięcy
zakończony dnia
30 czerwca 2018

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie z Działalności Zarządu	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	24
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	25
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	26
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	27
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	29
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	51

Sprawozdanie Zarządu

Sprawozdanie Zarządu

Informacje Ogólne

Wstęp

Ronson Development SE, dawniej Ronson Europe N.V. („Spółka”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. W dniu 6 kwietnia 2018, zmianie uległa nazwa Spółki oraz nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 14 września 2018 roku, na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu akcjonariusze Spółki będą głosować nad propozycją migracji siedziby z Holandii do Polski. Spółka zamierza zakończyć proces przeniesienia siedziby z Holandii do Polski jeszcze w trakcie 2018 roku.

Spółka (razem ze swoimi polskimi 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 Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 czerwca 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. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 21.

Dnia 7 sierpnia 2018 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,16 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 190,3 mln złotych.

Informacje o Spółce

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce, jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w kontekście niepewnej 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 warunki 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 (cd.)

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 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 czerwca 2018 roku, Grupa posiada 881 lokali na sprzedaż w 15 lokalizacjach, z czego 756 lokali jest dostępnych na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 125 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.444 lokali o łącznej powierzchni 77.950 m². Zakończenie budowy 201 lokali o łącznej powierzchni 13.750 m² przewidziane jest na pozostałą część 2018 roku.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 14 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 5.025 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 311.800 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. Grupa rozważa rozpoczęcie 3 innych etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 295 lokali o łącznej powierzchni 20.300 m² oraz 2 nowych projektów obejmujących 278 lokali o łącznej powierzchni 13.600 m² (łącznie 573 lokali o łącznej powierzchni 33.900 m²). W wyniku Umów Opcji Kupna Nova, Grupa warunkowo posiada w przygotowaniu 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m². Grupa rozważa rozpoczęcie budowy dwóch innych etapów projektu Nova Królikarnia (w ramach Umów Opcji Kupna Nova), które składają się z 49 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 5.400 m² w pozostałej części 2018 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku Grupa sprzedała 436 lokali o łącznej wartości 173,6 mln złotych (ponadto Grupa sprzedała 32 lokale w ramach projektu Nova Królikarnia, który został nabyty 10 kwietnia 2018 roku). Dla porównania w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku Grupa sprzedała 439 lokali o łącznej wartości 167,3 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 środowiska 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 będą głosować nad propozycją wypłaty dywidendy z datą ustalenia dnia rejestracji na dzień 25 września 2018 roku oraz terminem wypłaty na dzień 4 października 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 ^{(1)/(2)}	Warszawa	41	3.450
Nova Królikarnia 1d ^{(1)/(2)}	Warszawa	12	1.500
Razem		404	23.950

(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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku wyniósł 170,2 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 142,6 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto w wysokości 27,6 mln złotych (oraz marżę brutto na poziomie 16,2%). Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. *Joint venture*) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 195,2 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 160,1 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto na poziomie 35,1 mln złotych (oraz marżę brutto wynoszącą 18,0%).

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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	137	7.532	56.270	33,1%	44.031	30,9%	12.239	21,8%
Moko	17	1.943	15.841	9,3%	11.096	7,8%	4.745	30,0%
Vitalia I	21	1.368	7.359	4,3%	5.753	4,0%	1.606	21,8%
Młody Grunwald I - III	58	3.633	20.839	12,2%	20.839	14,6%	-	0,0%
Panoramika II & III	119	5.651	26.194	15,4%	26.123	18,3%	71	0,3%
Chilli IV	13	782	3.118	1,8%	2.885	2,0%	233	7,5%
Miasto Moje I	60	3.063	16.903	9,9%	12.743	9,0%	4.160	24,6%
Sakura	2	131	1.301	0,8%	1.201	0,8%	100	7,7%
Nova Królikarnia 1a & 1d ⁽⁶⁾	24	1.941	18.859	11,1%	16.562	11,6%	2.297	12,2%
Pozostałe ⁽⁵⁾	2	166	3.530	2,1%	1.369	1,0%	2.161	N.D
Razem/Średnia	453	26.210	170.214	100,0%	142.602	100,0%	27.612	16,2%
City Link I ⁽³⁾	64	2.757	25.017		17.509		7.508	30,0%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	517	28.967	195.231		160.111		35.120	18,0%

(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 świadczone dla wspólnego przedsięwzięcia oraz z wynajmu, a także sprzedaży miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach ukończonych w latach poprzednich, a także dwóch lokali przekazanych w projekcie Espresso I oraz Naturalis.

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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, odpowiednio. 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 Marywilska. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali oraz 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m².

Sakura

Budowa ostatniego etapu projektu Sakura została zakończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie położonym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt obejmuje 488 mieszkań oraz 27 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 30.300 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Nova Królikarnia 1a & 1d

Budowa etapu 1a oraz 1d projektu Nova Królikarnia została ukończona odpowiednio w lutym 2018 roku oraz marcu 2018 roku. Etapy 1a i 1d projektu Nova Królikarnia powstały na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Etap 1a obejmuje 41 lokali o łącznej powierzchni 3.450 m². Etap 1d obejmuje 12 lokali o łącznej powierzchni 1.500 m².

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%.

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2017	Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2018	Razem
Espresso II, III & IV ⁽¹⁾	Warszawa	445	2	4	451
Miasto Moje I ⁽¹⁾	Warszawa	154	40	11	205
Miasto Moje II ⁽²⁾	Warszawa	8	68	72	148
Młody Grunwald I - III ⁽¹⁾	Poznań	348	21	24	393
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	91	89	188	368
Marina Miasto ⁽²⁾	Wrocław	15	21	115	151
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	128	8	3	139
Vitalia II ⁽²⁾	Wrocław	6	42	35	83
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	-	44	224	268
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	16	5	24	45
Panoramika II & III ⁽¹⁾	Szczecin	198	23	8	229
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	2	14	95	111
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	317	12	16	345
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	432	1	8	441
Sakura ⁽¹⁾	Warszawa	510	-	5	515
Impressio ⁽¹⁾	Wrocław	206	(1)	2	207
Nova Królikarnia 1a & 1d ⁽¹⁾	Warszawa	36	3	14	53
Nova Królikarnia 1b ⁽²⁾	Warszawa	8	1	4	13
Nova Królikarnia 1c ⁽²⁾	Warszawa	11	2	1	14
Nova Królikarnia 1e ⁽²⁾	Warszawa	26	-	-	26
Nova Królikarnia 2a ⁽²⁾	Warszawa	15	17	13	45
Nova Królikarnia 2b ⁽²⁾	Warszawa	10	9	9	28
Pozostałe projekty		2	1	3	6
Razem (wylączając JV)		2.984	422	878	4.284
City Link I ^{(1)/(3)}	Warszawa	316	3	3	322
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	178	11	-	189
Razem (włączając JV)		3.478	436	881	4.795

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 16-18).

(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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku:

Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018				
Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Espresso II, III & IV ⁽¹⁾	Warszawa	2	135	1.239
Miasto Moje I ⁽¹⁾	Warszawa	40	1.946	11.865
Miasto Moje II ⁽²⁾	Warszawa	68	3.172	18.891
Młody Grunwald I - III ⁽¹⁾	Poznań	21	1.693	9.702
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	89	3.909	39.000
Marina Miasto ⁽²⁾	Wrocław	21	606	5.027
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	8	763	4.099
Vitalia II ⁽²⁾	Wrocław	42	2.291	13.305
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	44	1.936	12.224
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	5	324	1.311
Panoramika II & III ⁽¹⁾	Szczecin	23	1.294	6.397
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	14	609	3.150
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	12	1.256	11.028
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	1	38	400
Impressio ⁽¹⁾	Wrocław	(1)	(125)	(747)
Nova Królikarnia 1a & 1d ⁽¹⁾	Warszawa	3	395	4.240
Nova Królikarnia 1b ⁽²⁾	Warszawa	1	156	1.476
Nova Królikarnia 1c ⁽²⁾	Warszawa	2	314	3.087
Nova Królikarnia 2a ⁽²⁾	Warszawa	17	1.213	12.394
Nova Królikarnia 2b ⁽²⁾	Warszawa	9	575	6.179
Pozostałe projekty		1	-	813
Razem (wyluczając JV)		422	22.500	165.080
City Link I ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	3	220	2.018
City Link II ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	11	717	6.549
Razem (włączając JV)		436	23.437	173.647

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 16-18).

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

D. Rozpoczęte projekty

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 na pozostałą część 2018 r. - B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 16-18).

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 mieszkaniową o różnym stopniu zaawansowania 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 wchodziły 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 24 do 50, 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 wyniósł 10.301 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2018	2017
	PLN <i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży	170.214	146.187
Koszt własny sprzedaży	(142.602)	(121.498)
Zysk brutto ze sprzedaży	27.612	24.689
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.416)	(2.375)
Koszty ogólnego zarządu	(9.604)	(10.003)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	2.651	(507)
Pozostałe przychody/(koszty)	(1.100)	(2.373)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	17.143	9.431
Przychody finansowe	301	503
Koszty finansowe	(3.089)	(4.307)
Wynik operacji finansowych, netto	(2.788)	(3.804)
Zysk/(strata) brutto	14.355	5.627
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(2.575)	(1.033)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	11.780	4.594
Akcjonariat mniejszościowy	(1.479)	(1.919)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10.301	2.675
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,063	0,016

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Przychody

Łączne przychody wzrosły o 24,0 mln złotych (16,4%) z 146,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku do 170,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²).

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 21,1 mln (17,4%) z 121,5 mln w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku do 142,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²).

Marża brutto

Marża brutto za okres sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku wyniosła 16,2% wobec 16,9% w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku.

Koszty sprzedaży i marketing

Brak istotnych zmian.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,4 mln złotych (4,0%) z 10,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku do 9,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku. Spadek jest zasadniczo spowodowany spadkiem kosztów usług doradczych.

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 etapy projektu City Link w Warszawie.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku zysk netto JV przyporządkowany Spółce wynosił 2,7 mln złotych w porównaniu do straty w wysokości 0,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 1,3 mln złotych (53,6%) z 2,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku do 1,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 7,7 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 9,4 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku do zysku operacyjnego na poziomie 17,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	301	-	301
Koszty finansowe	(6.659)	3.570	(3.089)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6.358)	3.570	(2.788)

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	503	-	503
Koszty finansowe	(7.803)	3.496	(4.307)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(7.300)	3.496	(3.804)

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 0,9 mln złotych (12,9%) z 7,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku do 6,4 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku. Spadek ten jest zasadniczo spowodowany spadkiem średniego zadłużenia netto z 164,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku do 135,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 1,5 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 czerwca 2017 roku. Spadek w udziałach w zysku akcjonariuszy mniejszościowych wynika głównie ze spadku liczby przekazanych lokali w ramach projektu Espresso, ze 144 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 do 137 lokali w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 30 czerwca 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
	w tysiącach złotych	
Zapasy	664.349	512.098
Zaliczki otrzymane	129.161	102.244
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	220.112	211.228

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosła 664,3 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 84,9 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 65,5 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 143,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosło 129,2 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 133,4 mln złotych. Wzrost został częściowo zrównoważony rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w kwocie 168,7 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 220,1 mln złotych na dzień 30 czerwca 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 11,1 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 26,1 mln złotych. Ze wspomnianych 220,1 mln złotych wartość 56,8 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2019 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji od 2015 roku poprzez 2017 oraz w okresie sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku, a także terminy spłat kredytów bankowych uzyskanych przez Spółkę w celu sfinansowania kosztów budowy projektów realizowanych przez Spółkę.

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 czerwca 2018 roku wyniosły 220,1 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 1,9 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według amortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (1,8 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 czerwca 2018 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło zero (13,9 mln złotych na 31 grudnia 2017).

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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2018	2017
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49,066	(13.055)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33,814)	7.511
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7,150	(24.691)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku wyniosły 49,1 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężne netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku w wysokości 13,1 mln złotych. Wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań w wysokości 5,2 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 8,8 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku;
- ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności w wysokości 3,6 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w kwocie 15,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku;
- wydatków z tytułu zakupu gruntu (uwzględniając zaliczki na zakup gruntu) w wysokości 2,8 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu do wydatków z tego tytułu w kwocie 30,4 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 33,8 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku w wysokości 7,5 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto w związku z nabyciem projektu Nova Królikarnia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w wysokości 38,1 mln złotych w porównaniu do zerowej wartości w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku;
- dodatnich przepływów pieniężnych netto z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia w kwocie 1,3 mln złotych (wpływ netto z tytułu spłaty udzielonych pożyczek we wspólne przedsięwzięcia) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku wobec dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w kwocie 7,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 7,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 24,7 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze z:

- wpływów netto z tytułu emisji obligacji w kwocie 22,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu do spłat obligacji w kwocie 26,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017;
- braku wypłaty dywidendy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu do wypłaty dywidendy w kwocie 14,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku.

Efekt ten został częściowo równoważony przez:

- spłatę netto zadłużenia z zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 15,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 17,8 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 Holandii, 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.

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

Akjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel-Avivie 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 (6 miesięcy)	4,220	4,142	4,362	4,362
2017 (6 miesięcy)	4,271	4,174	4,416	4,227

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca oraz na dzień 30 czerwca				
	2018	2017	2018	2017
Przychody ze sprzedaży	40.335	34.228	170.214	146.187
Zysk brutto ze sprzedaży	6.543	5.781	27.612	24.689
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3.402	1.317	14.355	5.627
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	2.441	626	10.301	2.675
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11,627	(3,057)	49,066	(13,055)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8,013)	1,759	(33,814)	7,511
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1.694	(5.781)	7.150	(24.691)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5.309	(7.079)	22.402	(30.235)
Zapasy	152.318	120.517	664.349	509.425
Razem aktywa	186.582	159.960	813.794	676.153
Zaliczki otrzymane	29.613	14.814	129.161	62.617
Zobowiązania długoterminowe	40.302	46.931	175.780	198.376
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	65.165	33.704	284.222	142.468
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	79.831	78.330	348.190	331.100
Kapitał podstawowy	3.043	3.043	12.503	12.503
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)	0,015	0,004	0,063	0,016

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki.

Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2018 roku. Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

- (i) Dane finansowe dotyczące bilansu zostały przeliczone przy użyciu kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu okresu sprawozdawczego.
(ii) Dane dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

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:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			
		Do dnia 31 grudnia 2017	W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018	Razem lokale przekazane	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2018	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2018	Razem lokale przewidziane do przekazania	Razem liczba lokali
Espresso II, III & IV	Warszawa	300	137	437	10	4	14	451
Moko	Warszawa	308	17	325	4	16	20	345
Vitalia I	Wrocław	111	21	132	4	3	7	139
Młody Grunwald I - III	Poznań	302	58	360	9	24	33	393
Panoramika II & III	Szczecin	98	119	217	4	8	12	229
Chilli IV	Poznań	5	13	18	3	24	27	45
Sakura	Warszawa	508	2	510	-	5	5	515
Verdis	Warszawa	429	-	429	4	8	12	441
Impressio	Wrocław	204	-	204	1	2	3	207
Miasto Moje I	Warszawa	-	60	60	134	11	145	205
Nova Królikarnia 1a & 1d	Warszawa	6 ⁽³⁾	24	30	9	14	23	53
Pozostałe projekty		3	2	5	1	3	4	9
Razem (wyluczając JV)		2.274	453	2.727	183	122	305	3.032
City Link I ⁽²⁾	Warszawa	249	64	313	6	3	9	322
Razem (włączając JV)		2.523	517	3.040	189	125	314	3.354

(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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 na pozostałą część 2018 roku oraz w 2019 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2018	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2018	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Przewidywana data zakończenia budowy
Miasto Moje II	Warszawa	76	72	148	8.100	2018
Nova Królikarnia 1b	Warszawa	9	4	13	1.850	2018
Nova Królikarnia 1c	Warszawa	13	1	14	2.200	2018
Nova Królikarnia 1e	Warszawa	26	-	26	1.600	2018
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	32	13	45	3.200	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	19	9	28	2.300	2019
City Link III	Warszawa	180	188	368	18.700	2019
Miasto Marina	Wrocław	36	115	151	6.200	2019
Panoramika IV	Szczecin	6	95	111	5.800	2019
Vitalia II	Wrocław	48	35	83	4.700	2019
Grunwald ²	Poznań	44	224	268	14.500	2020
Podsuma – wyłączając JV		499	756	1.255	69.150	
City Link II ⁽¹⁾	Warszawa	189	-	189	8.800	2019
Razem – włączając JV		688	756	1.444	77.950	

(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 Białoleka 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 lokale usługowe 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 ostatni kwartał 2018 roku.

Nova Królikarnia 1b, 1c, oraz 1e*Opis projektu*

Projekty Nova Królikarnia 1b, 1c oraz 1e są realizowane na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów, w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 1b składać się będzie z 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.850 m². Projekt Nova Królikarnia 1c składać się będzie z 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.200 m². Projekt Nova Królikarnia 1e składać się będzie z 26 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.600 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Nova Królikarnia 1b oraz 1c rozpoczęły się we wrześniu 2016 roku, natomiast budowa projektu Nova Królikarnia 1e rozpoczęła się w listopadzie 2016 roku. Wszystkie powyższe etapy zostały zakończone w lipcu 2018 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.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

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.

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 Marina Miasto 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 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.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

Grunwald² (poprzednio nazwany Bułgarska)

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

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

Przed sprzedaż 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 2 nowych projektów (obejmujących łącznie 573 lokali o łącznej powierzchni 33.900 m²), a także dodatkowo 49 lokali o łącznej powierzchni 5.400 m² w ramach projektu Nova Królikarnia (Umowy Opcji Kupna Nova), które, zdaniem Zarządu odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, uwzględniając mniejsze lokale mieszkalne oferowane w korzystniejszych cenach. 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.

Matisse I

Projekt Matisse będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanej w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w pozostałej części 2018 roku. Pierwszy etap składać się będzie z 127 lokali o łącznej powierzchni 6.300 m².

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Vitalia III

Trzeci i ostatni etap projektu Vitalia jest kontynuacją projektu Vitalia I oraz Vitalia II. Projekt będzie obejmował 81 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy tego etapu w trakcie pozostałej części 2018 roku.

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.

c) Nowe etapy projektu Nova Królikarnia w ramach Umowy Opcji Kupna Nova

Nova Królikarnia 3a

Projekt Nova Królikarnia 3a będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt składać się będzie z 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy tego etapu w trakcie pozostałej części 2018 roku.

Nova Królikarnia 3b

Projekt Nova Królikarnia 3b będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt składać się będzie z 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 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 danym momencie, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A. – Projekty Zakończone” powyżej na stronie 15). 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	3.525	Zakończony
Miasto Moje I	Warszawa	40.115	Zakończony
Espresso II, III & IV	Warszawa	4.721	Zakończony
Impressio	Wrocław	871	Zakończony
Verdis	Warszawa	1.856	Zakończony
Sakura	Warszawa	121	Zakończony
Młody Grunwald I - III	Poznań	4.816	Zakończony
Panoramika II & III	Szczecin	1.262	Zakończony
Vitalia I	Wrocław	2.277	Zakończony
Chilli IV	Poznań	838	Zakończony
Nova Królikarnia 1a & 1d	Warszawa	7.572	Zakończony
Pozostałe projekty		588	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		68.562	
Miasto Moje II	Warszawa	22.509	2018
Nova Królikarnia 1b	Warszawa	13.619	2018
Nova Królikarnia 1c	Warszawa	22.257	2018
Nova Królikarnia 1e	Warszawa	15.205	2018
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	22.564	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	14.756	2019
Marina Miasto	Wrocław	9.282	2019
Vitalia II	Wrocław	15.161	2019
Panoramika IV	Szczecin	3.681	2019
City Link III	Warszawa	76.032	2019
Grunwald ²	Poznań	12.224	2020
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		227.290	
City Link I ^{(1)/(3)}	Warszawa	3.395	Zakończony
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	84.742	2019
Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia		88.137	
Razem		383.989	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 16-18).

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2018 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w 2015, 2016, 2017 roku i w sześciu 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 oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2018.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki, na dzień opublikowania raportu (7 sierpnia 2018 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 7 sierpnia 2018 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2018 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2017 Liczba akcji / % udziałów
<i>Wyemitowane akcje</i>	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%
Aviva OFE Aviva BZWBK	n.d. Pomiędzy 3%-5%	-	n.d. Pomiędzy 3%-5%	-	n.d. Pomiędzy 3%-5%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 30 czerwca 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.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zmiany w Zarządzie Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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. Podczas najbliższego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (14 września 2018 roku) Pan Boaz Haim zostanie mianowany na stanowisko dyrektora zarządzającego B i członka zarządu Spółki na czteroletnią kadencję.

Przegląd wyników ekonomicznych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku

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

Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>(Niebadane)</i>	<i>(Niebadane)</i>
Przychody z projektów mieszkaniowych	193.692	142.416
Przychody ze sprzedaży usług	-	600
Przychody ze sprzedaży	193.692	143.016
Koszt własny sprzedaży	(160.111)	(121.498)
Zysk brutto ze sprzedaży	33.581	21.518
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.422)	(2.598)
Koszty ogólnego zarządu	(9.936)	(10.573)
Pozostałe koszty	(2.402)	(2.842)
Pozostałe przychody	935	380
Anulowanie ujemnej inwestycji we wspólne przedsięwzięcie	-	1.498
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	19.756	7.383
Przychody finansowe	303	315
Koszty finansowe	(3.096)	(4.313)
Wynik operacji finansowych, netto	(2.793)	(3.998)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	16.963	3.385
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(2.575)	(1.033)
Zysk netto z działalności	14.388	2.352
Całkowite dochody/(strata) przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	10.301	2.675
Akcjonariuszom mniejszościowym	4.087	(323)
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	14.388	2.352

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 czerwca 2018 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Sześciomiesięczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu 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

Rotterdam, 7 sierpnia 2018 roku

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.185	8.169
Nieruchomości inwestycyjne		8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie		4.772	5.162
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3.586	4.025
Aktywa trwałe razem		25.286	26.099
Zapasy	10	664.349	512.098
Zaliczki na zakup gruntu	18	-	80.060
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		18.057	11.704
Należności z tytułu podatku dochodowego		604	590
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		9	6.922
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		18.227	3.466
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		87.262	64.860
Aktywa obrotowe razem		788.508	679.700
Aktywa razem		813.794	705.799
Pasywa			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Zyski zatrzymane		185.409	175.108
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		348.190	337.889
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym		5.602	4.123
Kapitał własny razem		353.792	342.012
Zobowiązania			
Obligacje	11	163.334	153.517
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12	-	9.155
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		12.446	11.448
Zobowiązania długoterminowe razem		175.780	174.120
Zobowiązania handlowe, pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe	9	95.033	37.646
Obligacje	11	56.778	43.791
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	12	-	4.765
Zaliczki otrzymane		129.161	102.244
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		550	89
Rezerwy		2.700	1.132
Zobowiązania krótkoterminowe razem		284.222	189.667
Zobowiązania razem		460.002	363.787
Pasywa razem		813.794	705.799

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 50 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

W tysiącach złotych	Nota	Za okres 6	Za okres 3	Za okres 6	Za okres 3
		miesiący zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	miesiący zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	miesiący zakończony 30 czerwca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	miesiący zakończony 30 czerwca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody z projektów mieszkaniowych		168.675	89.396	142.416	34.654
Przychody ze sprzedaży usług		1.539	604	3.771	1.409
Przychody ze sprzedaży		170.214	90.000	146.187	36.063
Koszt własny sprzedaży		(142.602)	(72.968)	(121.498)	(29.962)
Zysk brutto		27.612	17.032	24.689	6.101
Koszty sprzedaży i marketingu		(2.416)	(1.292)	(2.375)	(1.206)
Koszty ogólnego zarządu		(9.604)	(5.039)	(10.003)	(5.183)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		2.651	(75)	(507)	94
Pozostałe koszty		(2.035)	(1.087)	(2.753)	(1.306)
Pozostałe przychody		935	576	380	179
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		17.143	10.115	9.431	(1.321)
Przychody finansowe		301	156	503	213
Koszty finansowe		(3.089)	(1.424)	(4.307)	(2.129)
Wynik operacji finansowych, netto		(2.788)	(1.268)	(3.804)	(1.916)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		14.355	8.847	5.627	(3.237)
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	13	(2.575)	(1.498)	(1.033)	419
Zysk/(strata) netto z działalności		11.780	7.349	4.594	(2.818)
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu		11.780	7.349	4.594	(2.818)
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		10.301	6.437	2.675	(3.187)
Akcjonariuszom mniejszościowym		1.479	912	1.919	369
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności		11.780	7.349	4.594	(2.818)
Całkowite dochody/(strata) przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		10.301	6.437	2.675	(3.187)
Akcjonariuszom mniejszościowym		1.479	912	1.919	369
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu		11.780	7.349	4.594	(2.818)
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		164.010.813	164.010.813	164.010.813	164.010.813

W tysiącach złotych

Zysk/(strata) na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)	0,063	0,040	0,016	(0,019)
--	--------------	--------------	--------------	----------------

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 50 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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			
Stan na dzień 1 stycznia 2018 roku	12.503	150.278	-	175.108	337.889	4.123	342.012	
<i>Całkowite dochody:</i>								
Zysk/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku	-	-	-	10.301	10.301	1.479	11.780	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody/(strata) za okres	-	-	-	10.301	10.301	1.479	11.780	
Stan na dzień 30 czerwca 2018 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	12.503	150.278	-	185.409	348.310	5.602	353.792	

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			
Stan 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/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku	-	-	-	2.675	2.675	1.919	4.594	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody/(strata) za okres	-	-	-	2.675	2.675	1.919	4.594	
Umorzenie akcji własnych ⁽¹⁾	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-	-	
Dywidendy wypłacone ⁽²⁾	-	-	-	(31.161)	(31.161)	-	(31.161)	
Stan na dzień 30 czerwca 2017 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	12.503	150.278	-	168.319	331.100	4.209	335.309	

(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 czerwca 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 29 do 50 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2018	2017
		(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) netto za okres		11.780	4.594
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		509	504
Odpisy na zapasy		-	499
Koszty finansowe		3.089	4.307
Przychody finansowe		(301)	(503)
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(15)	(6)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(2.651)	507
Plan motywacyjny – opcje		-	(978)
Podatek dochodowy		2.575	1.033
Podsuma		14.986	9.957
Splata należności od byłego akcjonariusza		-	9.900
Zmiana stanu zapasów	10	70.465	67.872
Zmiana stanu zaliczek na zakup gruntu		(2.750)	(30.429)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3.568)	(15.783)
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych		2.274	(11)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rozliczeń międzyokresowych kosztów		5.156	(8.781)
Zmiana stanu rezerw		(32)	-
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(35.263)	(37.990)
Podsuma		51.268	(5.265)
Odsetki zapłacone		(5.580)	(6.971)
Odsetki otrzymane		5.944	324
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(2.566)	(1.143)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		49.066	(13.055)

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 50 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych (cd.)

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2018	2017
		(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie projektu Nova Królikarnia	9	(38.090)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(50)	(74)
Wpływy netto z pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym		-	449
Wpływy netto z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		1.312	7.000
Dywidenda otrzymana ze wspólnego przedsięwzięcia		2.999	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		15	136
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(33.814)	7.511
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	12	11.072	31.828
Splata kredytów bankowych	12	(26.108)	(14.028)
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		-	(1.347)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-	(14.760)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		7.150	(24.691)
Przepływy pieniężne netto		22.402	(30.235)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		64.860	69.056
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu *		87.262	38.821

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 1.452 tysięcy złotych oraz 7.918 tysięcy złotych, odpowiednio na dzień 30 czerwca 2018 roku i 30 czerwca 2017 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 50 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 akcyjna prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 września 2007 roku. Siedziba spółki znajduje się w Rotterdamie, Weena 210- 212, (Holandia), 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.

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 będą głosować nad propozycją migracji siedziby z Holandii do Polski. Spółka zamierza zakończyć proces przeniesienia siedziby z Holandii do Polski jeszcze w trakcie 2018 roku.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku.

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 czerwca 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 utrzymywana 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 7 sierpnia 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: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia 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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2018 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1- 23).

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 polskich 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 czerwca 2018 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 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.d.
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę			
38. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	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 pożytków z jego działalności, podczas gdy kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 czerwca 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⁾	2013	100%	n.d.
88. Tras Sp. z o.o. ⁽³⁾	2007	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⁾	2015	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 18.

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 czerwca 2018												
		Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
		Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu		481.775	93.865	68.961	8.743	63.723	-	80.702	-	64.292	-	-	(64.180)	797.881
Aktywa nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.913	-	15.913
Razem aktywa		481.775	93.865	68.961	8.743	63.723	-	80.702	-	64.292	-	15.913	(64.180)	813.794
Zobowiązania segmentu		124.793	29.870	59.409	-	6.222	-	14.498	-	5.086	-	-	(59.409)	180.469
Zobowiązania nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.533	-	279.533
Razem zobowiązania		124.793	29.870	59.409	-	6.222	-	14.498	-	5.086	-	279.533	(59.409)	460.002

		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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)****Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)**

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
	Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	112.189	-	25.017	420	23.989	-	7.423	-	26.193	-	-	(25.017)	170.214
Wynik segmentu	22.615	(34)	6.623	295	(467)	-	1.220	-	(117)	-	-	(3,972)	26,163
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,020)	-	(9,020)
Wynik działalności operacyjnej	22.615	(34)	6.623	295	(467)	-	1,220	-	(117)	-	(9,020)	(3,972)	17,143
Przychody/(koszty) finansowe netto	103	2	(2)	-	(114)	-	(10)	-	(6)	-	(2.763)	2	(2.788)
Wynik przed opodatkowaniem	22.718	(32)	6.621	295	(581)	-	1.210	-	(123)	-	(11.783)	(3.970)	14.355
Podatek dochodowy													(2.575)
Zysk/(strata) netto za okres													11.780
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
	Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	91.085	-	-	409	49.329	-	2.483	-	2.881	-	-	-	146.187
Wynik segmentu	18.524	(25)	(1.062)	233	1.678	-	(448)	-	(141)	(2)	-	555	19.312
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,881)	-	(9,881)
Wynik działalności operacyjnej	18.524	(25)	(1.062)	233	1.678	-	(448)	-	(141)	(2)	(9,881)	555	9.431
Przychody/(koszty) finansowe netto	79	(3)	44	-	(9)	-	3	-	(7)	-	(3.867)	(44)	(3.804)
Wynik przed opodatkowaniem	18.603	(28)	(1.018)	233	1.669	-	(445)	-	(148)	(2)	(13.748)	511	5.627
Podatek dochodowy													(1.033)
Zysk/(strata) netto za okres													4.594
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74	-	74

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 czerwca 2018

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

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z IFRS	Razem
	Mieszkania	Domy	JV	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	24.358	-	-	208	9.713	-	730	-	1.054	-	-	-	36.063
Wynik segmentu	4.347	(21)	(374)	130	(682)	-	(282)	-	(83)	(1)	-	468	3.502
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.823)	-	(4.823)
Wynik działalności operacyjnej	4.347	(21)	(374)	130	(682)	-	(282)	-	(83)	(1)	(4.823)	468	(1.321)
Przychody/ (koszty) finansowe netto	77	(1)	29	-	(4)	-	2	-	(4)	-	(1.986)	(29)	(1.916)
Wynik przed opodatkowaniem	4.424	(22)	(345)	130	(686)	-	(280)	-	(87)	(1)	(6.809)	439	(3.237)
Korzyść podatkowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419
Zysk/(strata) netto za okres													(2.818)
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 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 czerwca 2018 roku, natomiast 43,0 mln złotych zostanie zapłacone ratami, 30 mln złotych w październiku 2018 roku oraz 13 mln złotych 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 przejścia 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 przejścia 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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 czerwca 2018
Część ceny nabycia zapłacona do 30 czerwca 2018	40,770
Koszty transakcji	1,100
Pomniejszono o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w dniu transakcji	(3,780)
Przepływy pieniężne netto do 30 czerwca 2018	38,090

Od daty nabycia (10 kwietnia 2018 roku) projekt Nova Królikarnia wniósł 18,9 mln złotych do przychodów oraz 2,3 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, wynikających 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.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

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

Nota 10 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 czerwca 2018 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu ⁽²⁾	238.700	49.753	(12.928)	84.903	360.428
Koszty prac budowlanych	88.346	43.233	(74.272)	65.527	122.834
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	3.904	(2.748)	2.997	19.536
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽³⁾	39.842	252	(4.111)	3.570	39.553
Pozostałe	3.244	1.351	(1.676)	1.548	4.467
Produkcja w toku	385.515	98.493	(95.735)	158.545	546.818

<i>W tysiącach złotych</i>	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 czerwca 2018 roku
Wyroby gotowe	139.664	37.843	95.735	(143.362)	129.880

<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 czerwca 2018 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(13.081)	-	732	(12.349)

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

512.098

664.349

(1) Więcej informacji w notcie 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 notcie 18.

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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	
pis 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%.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

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

Nota 10 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 czerwca 2017 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	-	639	259.175
Koszty prac budowlanych	51.783	-	-	50.065	101.848
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	-	2.491	16.928
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	41.142	(151)	-	3.496	44.487
Pozostałe	2.805	(5)	-	649	3.449
Produkcja w toku	371.018	(2.471)	-	57.340	425.887

<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 czerwca 2017 roku
Wyroby gotowe	215.582	-	(121.477)	94.105

<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 czerwca 2017 roku
			Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(12.502)	2.269	(499)	165	(10.567)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	574.098				509.425

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)****Nota 11 – Obligacje**

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

	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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	421	1.166	716
Odsetki naliczone	5.232	11.281	6.112
Odsetki spłacone	(5.035)	(11.348)	(6.205)
Bilans zamknięcia	220.112	197.308	196.830
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	56.778	43.791	28.732
Zobowiązania długoterminowe	163.334	153.517	168.098
Bilans zamknięcia	220.112	197.308	196.830

Nowe obligacje wyemitowane w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku:

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	114.623
Kapitał	353.792
Wskaźnik Zadłużenia Netto	32,4%

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 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	114.623
Kapitał	348.190
Wskaźnik Zadłużenia Netto	32,9%

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 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, 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 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	114.623
Zapasy	535.188
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	21,4%

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 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).

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 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	114.623
Kapitał	348.190
Wskaźnik Zadłużenia Netto	32,9%

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 420 tysięcy złotych.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku:

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 (badane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Saldo otwarcia	13.920	1.941	1.941
Otrzymane kredyty bankowe	11.424	76.077	32.017
Spłaty kredytów bankowych	(26.108)	(64.071)	(14.028)
Oplaty bankowe	(352)	(792)	(189)
Amortyzacja opłat bankowych	461	783	228
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	-	(18)	(19)
Zaklasyfikowane do pozostałych należności	655	-	-
Saldo zamknięcia	-	13.920	19.950
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	-	4.765	-
Zobowiązania długoterminowe	-	9.155	19.950
Saldo zamknięcia	-	13.920	19.950

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 18 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku oraz 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	258	271	1.640	1.616
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(472)	693	(2.295)	(2.804)
Straty podatkowe do rozliczenia	2.789	534	1.688	769
Razem podatek odroczony/(korzyść)	2.317	1.227	(607)	(2.035)
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	(2.575)	(1.498)	1.033	(419)

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)****Nota 14 – 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 (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2018 roku (poddane przeładowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku (Badane)
City Link III	60.234	71.751
Panoramika IV	18.406	21.894
Miasto Moje II	11.648	24.356
Marina Miasto	14.203	21.185
Vitalia II	11.435	18.516
Grunwald ²	59.318	-
Nova Królikarnia 1b	332	-
Nova Królikarnia 1c	407	-
Nova Królikarnia 1e	300	-
Nova Królikarnia 2a	8.904	-
Nova Królikarnia 2b	8.314	-
Miasto Moje I	-	7.753
Espresso IV	-	4.277
Razem	193.501	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 (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2018 roku (poddane przeładowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku (Badane)
Miasto Marina	34.915	34.915
Vitalia II	20.450	-
City Link III	101.163	101.163
Miasto Moje II	29.050	-
Miasto Moje I	-	14.861
Młody Grunwald III	-	4.955
Razem	185.578	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.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (cd.)****Nota 14 – Należności i zobowiązania warunkowe (cd.)****(iii) Inne należności i zobowiązania warunkowe:**

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 czerwca 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 czerwca 2018 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 (badane)
Moko	2.345	4.763
Espresso II, III & IV	1.106	20.091
Sakura	45	394
Verdis	1.526	1.272
Impressio	702	1.427
Młody Grunwald I-III	2.494	5.364
Panoramika II & III	441	5.130
Panoramika IV	2.805	531
Vitalia I	2.093	3.543
Vitalia II	11.762	1.733
Grunwald ²	11.262	-
Chilli IV	552	1.518
Miasto Moje I	7.410	26.751
Miasto Moje II	17.498	3.414
Miasto Marina	6.415	3.128
City Link III	56.985	30.007
Nova Królikarnia 1a & 1d	2.878	-
Nova Królikarnia 1b	3.345	-
Nova Królikarnia 1c	3.916	-
Nova Królikarnia 1e	3.381	-
Nova Królikarnia 2a	17.506	-
Nova Królikarnia 2b	10.575	-
Inne (stare) projekty	458	404
Total	167.500	109.470

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 15 – 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 16 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku Spółka sprzedała trzy lokale Panu Cezaremu Czarnieckiemu (Dyrektorowi Działu Inwestycji 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 17 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – 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 mieszkaniową o różnym stopniu zaawansowania 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 Jasminowej i składa się z 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.550 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.

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 będą głosować nad propozycją przeniesienia siedziby Spółki z Holandii do Polski. Spółka zamierza zakończyć proces przeniesienia siedziby z Holandii do Polski jeszcze w trakcie 2018 roku.

Zakup gruntu

W styczniu 2017 roku oraz w lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy kupna-sprzedaży dotyczące nabycia użytkownika 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 1600 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 ostniej (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 użytkownika 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 zrekasyfikowana z pozycji „Zaliczki na zakup gruntu” do pozycji „Zapasy”.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 18 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (cd.)****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.

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 okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku Spółka spłaciła kredyty bankowe na łączną kwotę 26,1 mln złotych.

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.

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.

Rozpoczęcie nowych projektów

W lutym 2018 roku (przed zakończeniem przejścia projektu Nova Królikarnia) Spółka rozpoczęła prace budowlane w projekcie Nova Królikarnia 2b, który będzie obejmował 28 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m². Sprzedaż tego projektu rozpoczęła się w sierpniu 2017 roku.

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 przejścia Nova Królikarni) 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.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 19 – Wybrane zdarzenia po dacie bilansowej****Rozpoczęcie nowych projektów**

Od dnia 30 czerwca 2018 roku Spółka nie rozpoczęła nowego projektu.

Realizowane projekty

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.

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 środowiska 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 r. podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki będą głosować nad propozycją wypłaty dywidendy z datą ustalenia dnia rejestracji na dzień 25 września 2018 roku oraz terminem wypłaty na dzień 4 października 2018 roku.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver

Rotterdam, 7 sierpnia 2018 roku

Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do Akcjonariuszy Ronson Development SE (poprzednio Ronson Europe NV)

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Ronson („Grupa”), której jednostką dominującą jest Ronson Development SE z siedzibą w Rotterdamie („Spółka”), sporządzonego na dzień 30 czerwca 2018 roku, na które składa się Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, które zawiera podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i pozostałe informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu Grupy za sprawozdania finansowe

Zarząd Grupy jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację załączonego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, oraz za taką kontrolę wewnętrzną, jaką Zarząd Grupy uznaje za niezbędną dla umożliwienia sporządzenia sprawozdań finansowych niezawierających istotnych nieprawidłowości spowodowanych oszustwem lub błędem.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na podstawie naszego przeglądu. Przeprowadziliśmy nasz przegląd zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu (MSUP) 2400 (zmienionym). Przegląd historycznych sprawozdań finansowych, MSUP 2400 (zmieniony) wymaga od nas sformułowania wniosku, czy naszą uwagę zwróciło cokolwiek, co powodowałoby nasze przekonanie, że Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe jako całość nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34. Standard ten wymaga także od nas przestrzegania odpowiednich wymogów etycznych.

Przegląd sprawozdań finansowych zgodnie z MSUP 2400 (zmienionym) jest zleceniem o ograniczonej pewności. Biegły rewident przeprowadza procedury, przede wszystkim składające się z kierowania zapytań do Zarządu i, odpowiednio, do innych osób w Grupie oraz stosowania procedur analitycznych, a także ocenia uzyskane dowody.

Liczba procedur przeprowadzonych w trakcie przeglądu jest znacznie mniejsza niż w przypadku przeprowadzania badania wykonywanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wniosek

Na podstawie naszego przeglądu stwierdzamy, że nie zauważyliśmy niczego, co kazałoby nam sądzić, że załączone Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach sytuacji finansowej Grupy na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony w tym dniu, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska

Marcin Zieliński

Partner

Warszawa, 7 sierpnia 2018