

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres dziewięciu miesięcy
zakończony dnia
30 września 2019

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	28
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	29
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	30
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	31
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	32
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	62
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	63
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	64
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	65
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	66
Raport niezależnego biegłego rewidenta	
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	72
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	74

Sprawozdanie Zarządu

Wstęp

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 września 2019 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,30% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,64% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała 490.682 akcji własnych (0,30%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane. Dalsze informacje dotyczące akcji, prawa głosu i głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 23.

Dnia 5 listopada 2019 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,820 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 134,5 mln złotych.

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

Na dzień 30 września 2019 roku, Grupa posiada 881 lokali na sprzedaż w 15 lokalizacjach, z czego 800 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 81 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.589 lokali o łącznej powierzchni 91.300 m². W pozostałej części 2019 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 479 lokali o łącznej powierzchni 24.500 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 12 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.450 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 276.600 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin (dodatkowo, w wyniku wykonania drugiej opcji kupna w dniu 7 października 2019 roku, Grupa nabyła 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m²). W pozostałej części 2019 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 3 etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 227 lokali o łącznej powierzchni 14.300 m² oraz 1 nowy projekt obejmujący 54 lokale o łącznej powierzchni 3.200 m² (łącznie 281 lokali o łącznej powierzchni 17.500 m²).

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku Grupa sprzedała 505 lokali o łącznej wartości 221,4 mln złotych (wyluczając 88 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I na łączną kwotę 33,9 mln złotych, większość z których została przekształcona na umowy sprzedaży do dnia publikacji tego raportu, tj. sprzedaż ekonomiczna w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku wyniosła 593 lokale o łącznej wartości 255,3 mln złotych), natomiast w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku Grupa sprzedała 639 lokali o łącznej wartości 263,7 mln złotych.

Dnia 5 kwietnia 2019 roku oraz 7 października 2019 roku Spółka wykonała (poprzez spółkę zależną) pierwszą oraz drugą opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna zawartej 10 kwietnia 2018 roku ze spółką Global City Holding B.V. (dalej zwaną Umową Opcji Kupna), w wyniku czego Spółka nabyła udziały w siedmiu spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 128 lokale o łącznej powierzchni 18.200 m². Po realizacji powyższych opcji kupna Spółka posiada prawo do wykonania pozostałej opcji kupna, na ostatni etap projektu Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m² za łączną kwotę 9,9 mln złotych. Opcja kupna może zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy (cd.)

Dywidenda

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

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

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2019	31 grudnia 2018
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20. City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100%	100%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37. Nova Królikarnia B.V. (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
38. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp. k.	2007	100%	100%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42. Ronson Development Sp. z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
44. Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

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

Sprawozdanie Zarządu

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2019	31 grudnia 2018
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.)			
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64. Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Impresio Sp.k.	2011	100%	100%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74. Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
76. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85. Bolzanus Limited <i>(Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze)</i>	2013	100%	100%
86. Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87. Tras Sp. z o.o.	2015	100%	100%
88. Skocznia Projekt Sp. z o.o.	2015	100%	100%
89. District 20 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
90. Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100%	100%
91. Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92. Tras 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
93. Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
94. District 20 – 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
95. Arkadia Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
96. Królikarnia 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
97. Kroli Development Sp. z o.o.	2016	100%	100%
98. Park Development Properties Sp. z o.o.	2016	100%	100%
99. Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100. Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101. EEE Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102. Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103. Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104. Darwen Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
105. Truro Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
106. Tregaron Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
107. Totton Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.

(2) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Pierwszej Opcji Kupna w dniu 5 kwietnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte na stronie 9.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019

A. Zakończone projekty

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

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

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

(2) Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu.

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

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku wyniósł 172,5 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży, przed odpisem z aktualizacji wyceny, wynoszącym 143,5 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto, przed odpisem z aktualizacji wyceny, w wysokości 29,0 mln złotych i marżę brutto na poziomie 16,8%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 254,7 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 203,7 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 51,0 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 20,0%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Miasto Moje I i II	151	8.537	50.893	29,5%	39.750	27,7%	11.143	21,9%
Vitalia I i II	84	4.925	29.303	17,0%	24.259	16,9%	5.044	17,2%
Nova Królikarnia 1a - 1e	18	2.433	25.476	14,8%	21.792	15,2%	3.684	14,5%
Nova Królikarnia 2a i 2b	59	4.409	45.477	26,4%	40.857	28,5%	4.620	10,2%
Chilli IV	19	1.306	4.963	2,9%	4.798	3,3%	165	3,3%
Espresso	3	168	1.231	0,7%	1.042	0,7%	189	15,4%
Moko	7	772	7.472	4,3%	5.536	3,9%	1.936	25,9%
Młody Grunwald	4	477	2.754	1,6%	2.754	1,9%	-	n.d.
Panoramika II i III	2	162	915	0,5%	915	0,6%	-	n.d.
Pozostałe	2	126	3.967	2,3%	1.787	1,3%	2.180	n.d.
Razem/Średnia	349	23.315	172.451	100%	143.490	100%	28.961	16,8%
Odpis aktualizujący	n.d.	n.d.	n.d.		(1.439)		1.439	n.d.
Wynik po odpisie aktualizującym	349	23.315	172.451		142.051		30.400	17,6%
City Link I i II ⁽³⁾	185	8.580	82.209		61.599		20.610	25,1%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	534	31.895	254.660		203.650		51.010	20,0%

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

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Miasto Moje I i II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu Miasto Moje została ukończona odpowiednio w maju 2018 roku i w lutym 2019. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali mieszkalnych oraz 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m². Drugi etap projektu obejmuje 145 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 8.100 m².

Vitalia I i II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu Vitalia została ukończona odpowiednio we wrześniu 2017 roku oraz w maju 2019 roku. Pierwszy i drugi etap projektu został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwszy etap projektu obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m². Drugi etap projektu obejmuje 83 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.800 m².

Nova Królikarnia 1a - 1e

Budowa projektów Nova Królikarnia 1a – 1e została zakończona w 2018 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekty Nova Królikarnia 1a - 1e obejmują 98 mieszkań i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.600 m².

Nova Królikarnia 2a i 2b

Budowa projektów Nova Królikarnia 2a i 2b zakończyła się odpowiednio w marcu 2019 roku i w maju 2019 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 2a obejmuje 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m². Projekt Nova Królikarnia 2b obejmuje 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m².

Chilli IV

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

Espresso

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

Moko

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

Młody Grunwald

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Panoramika II i III

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

Miasto Marina

Prace budowlane nad projektem Miasto Marina zostały ukończone w czerwcu 2019 roku. Projekt Miasto Marina został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli oraz obejmuje 151 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.200 m². Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu.

Pozostałe

Pozostałe przychody wiążą się głównie z przychodami z opłat za usługi zarządzania świadczonych na rzecz projektów joint venture oraz z przychodami z najmu, a także ze sprzedażą 2 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach, które zostały ukończone w poprzednich latach.

Odpis aktualizujący

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku w wyniku analizy wartości netto możliwej do odzyskania (NRV) odwrócono korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3,3 mln złotych przy jednoczesnym utworzeniu odpisu z tytułu utraty wartości niektórych gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 1,9 mln złotych. Wpływ netto korekty odpisu na zysk brutto wyniósł 1,4 mln złotych (efekt pozytywny).

City Link I i II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu City Link została ukończona odpowiednio we wrześniu 2017 roku i w marcu 2019 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m². Drugi etap projektu obejmuje 184 mieszkania oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m². Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie. Udział Spółki w projekcie wynosi 50%.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2018	Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2019	Razem
Espresso ⁽¹⁾	Warszawa	657	3	1	661
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	321	25	7	353
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	-	102	94	196
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	377	3	13	393
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	286	57	25	368
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	76	45	30	151
Vitalia I i II ⁽¹⁾	Wrocław	205	16	1	222
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	-	21	60	81
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	71	95	102	268
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	24	19	2	45
Panoramika II i III ⁽¹⁾	Szczecin	228	1	-	229
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	57	33	21	111
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	-	30	85	115
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	342	1	2	345
Nova Królikarnia 1a -1e ⁽¹⁾	Warszawa	94	8	4	106
Nova Królikarnia 2a i 2b ⁽¹⁾	Warszawa	59	9	5	73
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	-	5	13	18
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	-	6	17	23
Ursus Centralny I ⁽²⁾	Warszawa	-	11	127	138
Viva Jagodno I ⁽²⁾	Wrocław	-	-	121	121
Pozostałe projekty		6	1	14	21
Razem (wyluczając JV)		2.803	491	744	4.038
City Link I i II ^{(1)/(3)}	Warszawa	510	(1)	2	511
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	-	15	135	150
Razem (włączając JV)		3.313	505	881	4.699

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

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2019" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub sprzedaży".

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

Ponadto na dzień 30 września 2019 roku, Grupa ma podpisane 88 umów rezerwacyjnych o łącznej wartości 33,9 mln złotych w projekcie Ursus Centralny I w Warszawie. Większość tych umów została przekształcona w umowy sprzedaży do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. sprzedaż ekonomiczna w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku wyniosła 593 lokali o łącznej wartości 255,3 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu (cd.)

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

Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019					
Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)	
Espresso ⁽¹⁾	Warszawa	3	168	1.250	
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	25	1.926	11.324	
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	102	4.366	29.819	
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	3	375	2.033	
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	57	3.534	37.295	
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	45	1.893	16.525	
Vitalia I i II ⁽¹⁾	Wrocław	16	1.082	6.709	
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	21	1.652	11.202	
Grunwald ² ⁽²⁾	Poznań	95	4.707	31.621	
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	19	1.312	4.918	
Panoramika II i III ⁽¹⁾	Szczecin	1	91	533	
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	33	1.761	9.809	
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	30	1.246	7.505	
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	1	116	1.230	
Nova Królikarnia 1a -1e ⁽¹⁾	Warszawa	8	1.232	10.584	
Nova Królikarnia 2a i 2b ⁽¹⁾	Warszawa	9	771	8.309	
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	5	983	12.621	
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	6	426	4.778	
Ursus Centralny I ⁽²⁾	Warszawa	11	562	4.254	
Pozostałe projekty		1	56	820	
Razem (wyluczając JV)		491	28.259	213.139	
City Link I i II ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	(1)	-	667	
Wilanów Tulip ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	15	878	7.568	
Razem (włączając JV)		505	29.137	221.374	

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

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2019" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub sprzedaży".

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

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

Lokalizacja	Sprzedaż w trakcie 9 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 września 2019	30 września 2018	W tysiącach złotych	Procentowo
<i>W tysiącach złotych</i>				
Warszawa	129.699	180.019	(50.320)	-28%
Wrocław	34.436	32.436	2.000	6%
Szczecin	17.847	15.264	2.583	17%
Poznań	38.572	33.307	5.265	16%
Pozostałe	820	2.678	(1.858)	n.d.
Razem⁽¹⁾	221.374	263.704	(42.330)	-16%

(1) Ponadto na dzień 30 września 2019 roku, Grupa ma podpisane 88 umów rezerwacyjnych o łącznej wartości 33,9 mln złotych w projekcie Ursus Centralny I w Warszawie. Większość tych umów została przekształcona w umowy sprzedaży do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. sprzedaż ekonomiczna w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku wyniosła 593 lokali o łącznej wartości 255,3 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 (cd.)

D. Rozpoczęte projekty

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje III	Warszawa	196	10.200
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	150	9.600
Ursus Centralny I	Warszawa	138	7.600
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23	2.300
Panoramika V	Szczecin	115	6.000
Vitalia III	Wrocław	81	6.800
Viva Jagodno I	Wrocław	121	6.200
Razem		824	48.700

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

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

E. Zakup/sprzedaż gruntów

Wilanów Tulip

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

Wykonanie pierwszej i drugiej opcji kupna - Nova Królikarnia

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

W dniu 7 października 2019 roku Spółka wykonała drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 35,1 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w trzech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za drugą opcję kupna, zgodnie z którym kwota 8,1 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku, 5,0 mln złotych zostanie zapłacona w lutym 2020 roku oraz 22,0 mln złotych zostanie zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Sprzedaż gruntów – Matisse II

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 (cd.)

E. Zakup/sprzedaż gruntów (cd.)

Ursus – ostateczna umowa zakupu

We wrześniu 2019 roku, jednostka zależna Spółki podpisała ostateczną umowę zakupu prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Umowa dotyczy ostatniej działki, zawartej we wstępnej i warunkowej umowie kupna w 2018 roku (w marcu 2018 roku, Spółka otrzymała od sprzedawcy nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania wszelkich niezbędnych czynności w celu realizacji projektu na tej ostatniej działce, w tym przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych). Cena za tę działkę została zapłacona sprzedawcy we wcześniejszych etapach transakcji w poprzednim roku.

F. Dywidenda

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

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

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

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 28 do 61, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 62 do 71, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Spółki, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 wyniósł 13.190 tysiące złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września	
	2019	2018
	PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	172.451	253.254
Przychody ze sprzedaży gruntów	6.500	-
Przychody	178.951	253.254
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(142.051)	(211.188)
Koszt własny sprzedaży gruntów	(6.312)	-
Koszt własny sprzedaży	(148.363)	(211.188)
Zysk brutto ze sprzedaży	30.588	42.066
Koszty sprzedaży i marketingu	(4.003)	(3.763)
Koszty ogólnego zarządu	(14.008)	(14.299)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	8.962	2.645
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(1.488)	(1.589)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	20.051	25.060
Przychody finansowe	583	499
Koszty finansowe	(3.772)	(4.265)
Wynik operacji finansowych, netto	(3.189)	(3.766)
Zysk/(strata) brutto	16.862	21.294
Podatek dochodowy	(3.672)	(3.883)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	13.190	17.411
Akcjonariat mniejszościowy	-	(1.573)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13.190	15.838
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,081	0,097

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 80,8 mln złotych (31,9%) z 253,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku do 172,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²). Spadek był częściowo skompensowany wzrostem średniej ceny sprzedaży za m².

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 69,1 mln (32,7%) z 211,2 mln w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku do 142,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²). Spadek był częściowo skompensowany wzrostem kosztów budowy za m².

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku w wyniku analizy wartości netto możliwej do odzyskania (NRV) odwrócono korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3,3 mln złotych przy jednoczesnym utworzeniu odpisu z tytułu utraty wartości niektórych gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 1,9 mln złotych. Wpływ netto korekty odpisu na zysk brutto wyniósł 1,4 mln złotych (efekt pozytywny).

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku wyniosła 17,6% wobec 16,6% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,2 mln złotych (6,4%) z 3,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku do 4,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku, co zasadniczo spowodowane jest rozpoczęciem 6 nowych projektów/etapów zawierających łącznie 674 lokali (z wyłączeniem Wilanów Tulip) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w porównaniu do 2 nowych projektów/etapów zawierających łącznie 296 lokali rozpoczętych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu przed wdrożeniem MSSF 15 wyniosły 15,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w porównaniu do 14,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku, tj. wzrost o 1,3 mln złotych (9,0%). Wzrost ten wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów wynagrodzeń.

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku zysk netto JV przyporządkowany Spółce wynosił 9,0 mln złotych w porównaniu do zysku w wysokości 2,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku. Wzrost był spowodowany głównie przekazaniem 185 lokali w projekcie City Link w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w porównaniu do 66 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku.

Pozostałe przychody/(koszty)

Brak istotnych zmian.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki spadł o 5,0 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 25,1 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku do zysku operacyjnego na poziomie 20,1 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019				
<i>w tysiącach złotych</i>				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Kwota skapitalizowana (MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	583	-	-	583
Koszty finansowe	(10.685)	6.941	-	(3.744)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(1.614)	-	1.586	(28)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(11.716)	6.941	1.586	(3.189)

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018				
<i>w tysiącach złotych</i>				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>		<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	499	-		499
Koszty finansowe	(10.338)	6.073		(4.265)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(9.839)	6.073		(3.766)

Koszty finansowe przed kapitalizacją i przed wpływem MSSF 16 wzrosły o 0,3 mln złotych (2,7%) z 9,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku do 10,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

Na dzień	30 września 2019	31 grudnia 2018
	w tysiącach złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	712.933	643.154
Zaliczki otrzymane	212.132	152.452
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	194.441	243.234

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2019 roku wyniosła 712,9 mln złotych w porównaniu do 643,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych na łączną kwotę 128,4 mln złotych, z nabyciem gruntów za kwotę 34,5 mln złotych (nowe etapy projektu Nova Królikarnia – pierwsza opcja kupna) oraz z tytułu wpływu wdrożenia MSSF 16 (rozpoznanie prawa do użytkowania wieczystego gruntu jako aktywa) w wysokości 30,6 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 142,5 mln złotych w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2019 roku wyniosło 212,1 mln złotych wobec 152,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wynika zasadniczo z wartości zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku w kwocie 230,2 mln złotych. Wzrost został częściowo zrównoważony rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 170,6 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 194,4 mln złotych na dzień 30 września 2019 roku wobec 243,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 82,2 mln złotych oraz ze spłaty obligacji na łączną kwotę 50,0 mln złotych. Spadek ten jest częściowo równoważony przez wpływy z kredytów bankowych, pomniejszone o opłaty bankowe, na łączną kwotę 50,0 mln złotych oraz przez wpływy z emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji na łączną kwotę 31,6 mln złotych. Ze wspomnianych 194,4 mln złotych wartość 43,5 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2020 roku.

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 września 2019 roku wyniosły 188,5 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 205,5 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 187,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,7 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,5 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 12 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 września 2019 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 5,9 mln złotych (37,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2019	2018
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49.109	19.983*
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.202)	3.963*
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(63.191)	25.515

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

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku wyniosły 49,1 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2018 roku w wysokości 20,0 mln złotych. Wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu otrzymanych od klientów zaliczek na zakup lokali mieszkalnych w kwocie 230,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 201,2 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku;
- ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia o wartości 20,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto w wysokości 38,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 września 2018 roku.

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- ujemne przepływy pieniężne z tytułu inwestycji Grupy związanych z poniesionymi bezpośrednimi kosztami prac budowlanych w wysokości 128,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku wobec 107,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 3,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2018 roku w wysokości 4,0 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w wysokości 2,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych od spółek joint venture w kwocie 4,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku;

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (cd.)

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 63,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 wobec dodatnich przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 25,5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2018 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze z:

- spłaty netto zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 32,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku w porównaniu do spłat netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na kwotę 3,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018;
- spłaty netto obligacji na łączną kwotę 18,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 22,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku;
- wypłaty dywidendy w wysokości 9,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w porównaniu do zerowej wartości w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2019 (9 miesięcy)	4,302	4,241	4,389	4,374
2018 (9 miesięcy)	4,249	4,142	4,398	4,271
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września			
	2019	2018	2019	2018
Przychody ze sprzedaży	41.597	59.603	178.951	253.254
Zysk brutto ze sprzedaży	7.110	9.900	30.588	42.066
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3.920	5.012	16.862	21.294
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	3.066	3.727	13.190	15.838
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.415	4.703	49.109	19.983
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(744)	933	(3.202)	3.963
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(14.689)	6.005	(63.191)	25.515
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4.018)	11.641	(17.284)	49.461
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.775.920	164.010.813	163.775.920	164.010.813
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,019	0,023	0,081	0,097

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2019	31 grudnia 2018	30 września 2019	31 grudnia 2018
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	163.008	149.571	712.933	643.154
Aktywa razem	199.101	187.237	870.789	805.121
Zaliczki otrzymane	48.503	35.454	212.132	152.452
Zobowiązania długoterminowe	38.860	44.440	169.960	191.092
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	81.033	62.918	354.406	270.549
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	79.208	79.879	346.423	343.480

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2019 roku i 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2018	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019	Razem	Sprzedane do dnia 30 września 2019	Na sprzedaż na dzień 30 września 2019	Razem	
Miasto Moje I i II	Warszawa	193	151	344	2	7	9	353
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	80	18	98	4	4	8	106
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	-	59	59	9	5	14	73
Espresso	Warszawa	656	3	659	1	1	2	661
Moko	Warszawa	336	7	343	-	2	2	345
Młody Grunwald	Poznań	376	4	380	-	13	13	393
Vitalia I i II	Wrocław	136	84	220	1	1	2	222
Chilli IV	Poznań	22	19	41	2	2	4	45
Panoramika II i III	Szczecin	227	2	229	-	-	-	229
Miasto Marina ⁽³⁾	Wrocław	-	-	-	121	30	151	151
Pozostałe projekty		12	2	14	3	14	17	31
Razem (wyluczając JV)		2.038	349	2.387	143	79	222	2.609
City Link I i II ⁽²⁾	Warszawa	318	185	503	6	2	8	511
Razem (włączając JV)		2.356	534	2.890	149	81	230	3.120

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

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty”.

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2019, 2020 oraz 2021 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2019	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2019	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
City Link III	Warszawa	343	25	368	18.700	2019
Panoramika IV	Szczecin	90	21	111	5.800	2019
Panoramika V	Szczecin	30	85	115	6.000	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	5	13	18	3.600	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	6	17	23	2.300	2020
Miasto Moje III	Warszawa	102	94	196	10.200	2020
Grunwald ²	Poznań	166	102	268	14.500	2020
Vitalia III	Wrocław	21	60	81	6.800	2020
Ursus Centralny I	Warszawa	11	127	138	7.600	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	-	121	121	6.200	2021
Razem – wyluczając JV		774	665	1.439	81.700	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	15	135	150	9.600	2021
Razem – włączając JV		789	800	1.589	91.300	

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

City Link III

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Panoramika IV

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Panoramika V

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Nova Królikarnia 2c

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Nova Królikarnia 3b

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 3b realizowany jest na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 23 lokale o łącznej powierzchni 2.300 m².

Stan realizacji

Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3b rozpoczęły się w lipcu 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

Miasto Moje III

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Grunwald²

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Vitalia III

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Ursus Centralny I

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Viva Jagodno I (wcześniej Matisse)

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

Wilanów Tulip

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

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

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2019 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 3 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów oraz rozpoczęcie 1 nowego projektu (łącznie 281 lokale o łącznej powierzchni 17.500 m²), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Nowe Warzymice I (wcześniej Chopin)

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

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Miasto Moje IV

Projekt Miasto Moje IV jest kontynuacją projektów Miasto Moje I - III. Projekt będzie obejmował 176 lokali o łącznej powierzchni 8.900 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2019 roku.

Nova Królikarnia 3a i 3c

Dwa podetapy w ramach projektu Nova Królikarnia będą składać się z 51 lokali o łącznej powierzchni 5.400 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych przy etapach Nova Królikarnia 3a i 3c w trakcie pozostałej części 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą. Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Miasto Marina	Wrocław	40.165	Zakończony
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	3.256	Zakończony
Nova Królikarnia 2a - 2b	Warszawa	6.841	Zakończony
Miasto Moje I - II	Warszawa	1.463	Zakończony
Moko	Warszawa	90	Zakończony
Espresso II, III i IV	Warszawa	622	Zakończony
Młody Grunwald	Poznań	24	Zakończony
Panoramika II i III	Szczecin	29	Zakończony
Vitalia I i II	Wrocław	382	Zakończony
Chilli IV	Poznań	555	Zakończony
Pozostałe projekty		1.699	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone ⁽¹⁾		55.126	
City Link III	Warszawa	168.887	2019
Panoramika IV	Szczecin	22.891	2019
Panoramika V	Szczecin	7.505	2020
Grunwald ²	Poznań	52.154	2020
Miasto Moje III	Warszawa	29.819	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	12.621	2020
Vitalia III	Wrocław	11.202	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	4.778	2020
Ursus Centralny I	Warszawa	4.254	2021
Podsuma – projekty w trakcie budowy ⁽²⁾		314.111	
City Link I i II ^{(1)/(3)}	Warszawa	5.494	Zakończony
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	7.568	2021
Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia		13.062	
Razem		382.299	

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 5 listopada 2019 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 5 listopada 2019 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 września 2019 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba akcji / % udziałów
Wyemitowane akcje	164.010.813	-	164.010.813	-	164.010.813
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	20.900.000 12,74 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	- n.d.	-	- n.d.	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%

Głosy

	Na dzień 5 listopada 2019 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽³⁾	Na dzień 30 września 2019 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽³⁾	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba głosów / % głosów
Liczba głosów ⁽³⁾:	163.464.624	(55.507)	163.520.131	(490.682)	164.010.813
I.T.R. Dori B.V. ⁽²⁾	108.349.187 66,28%	- 0,02 p.p.	108.349.187 66,26%	20.900.000 12,94 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	- n.d.	-	- n.d.	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,61%	- 0,00 p.p.	23.884.091 14,61%	- 0,05 p.p.	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group.

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

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

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500 tysięcy akcji na warunkach wskazanych w niniejszej uchwale. Całkowita liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę na dzień 30 września 2019 roku wynosiła 490.682 akcji, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 5 listopada 2019 roku Spółka posiadała 546.189 akcji własnych, co stanowi 0,33% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 63,99%, udziałów i głosów w A. Luzon Group (poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 41,85% akcji w Spółce. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 41,85%, 41,98% oraz 41,99% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2018 roku, 30 września 2019 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2018 roku, na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 0,012% akcji i praw głosu w Spółce (łącznie 20 tysięcy akcji). Posiadane przez Spółkę akcje własne, po uwzględnieniu zaokrągleń, nie wpłynęły na prawa głosu przysługujące Panu Piotrowi Palenikowi.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

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

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

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

Dnia 2 września 2019 roku Pan Nir Netzer, Prezes Zarządu, złożył rezygnację z funkcji Prezesa i Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 30 listopada 2019 roku.

Dnia 28 października, Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Boaza Haima na pozycję Prezesa Zarządu Spółki od dnia 1 grudnia 2019 roku. Pan Boaz Haim był wcześniej mianowany na pozycję Członka Zarządu Spółki od dnia 1 kwietnia 2019 roku na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu.

Sezonowość

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, a której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tylko raport półroczny podlega przeglądowi.

Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

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

Istotne sprawy sądowe

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

Gwarancje udzielane przez Spółkę

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku Spółka udzieliła Santander Bank Polska S.A. poręczeń na łączną kwotę 29,9 mln złotych, w odniesieniu do umowy kredytu budowlanego podpisanego przez spółkę zależną (Grunwald² projekt). Kwota zobowiązania z tytułu kredytu na 30 września 2019 wynosiła 4,8 mln.

Ponadto w podpisanej w czerwcu 2019 roku umowie na budowę projektu Ursus Centralny I Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury zostanie opóźniona do łącznej kwoty 12 milionów złotych, oraz zostanie spłacona w 2 ratach: pierwsza w ciągu 15 miesięcy od terminu płatności pierwszej faktury, a druga rata - miesiąc po pierwszej racie. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%. Na zabezpieczenie wyżej wymienionych 12 milionów Spółka zgodziła się udzielić gwarancji Generalnemu Wykonawcy. Kwota z tytułu opóźnienia płatności faktur wynosiła zero na 30 września 2019 roku.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 75 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w porównaniu do 76 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2019 (9 miesięcy)	4,302	4,241	4,389	4,374
2018 (9 miesięcy)	4,249	4,142	4,398	4,271
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za 9 miesięcy do dnia 30 września			
	2019	2018	2019	2018
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	1.188	1.801	5.112	7.652
Przychody finansowe (głównie za tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.345	1.420	5.785	6.032
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(2.012)	(2.070)	(8.654)	(8.796)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	3.066	3.727	13.190	15.838
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.778)	9.168	(11.952)	38.956
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9.135	(12.725)	39.297	(54.067)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6.668)	5.200	(28.687)	22.095
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(312)	1.644	(1.342)	6.984
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.775.920	164.010.813	163.775.920	164.010.813
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,019	0,023	0,081	0,097

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 września 2019	31 grudnia 2018	30 września 2019	31 grudnia 2018
Inwestycje w jednostkach zależnych	96.183	94.723	420.668	407.309
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	26.148	36.241	114.359	155.836
Aktywa razem	123.436	131.767	539.858	566.599
Zobowiązania długoterminowe	34.510	35.740	150.933	153.683
Zobowiązania krótkoterminowe	9.718	16.148	42.502	69.436
Kapitał własny	79.208	79.879	346.423	343.480

Sprawozdanie Zarządu

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 6 listopada 2019 roku.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Boaz Haim
Członek Zarządu

Alon Haver
Członek Zarządu

Warszawa, 6 listopada 2019 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.226	7.986
Nieruchomości inwestycyjne	3	9.296	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	21	13.259	3.439
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	4.952	5.531
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	44.321	46.227
Aktywa trwałe razem		80.054	71.926
Zapasy	9	668.612	596.927
Grunty przeznaczone na sprzedaż	9	-	6.305
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki		19.515	14.693
Należności z tytułu podatku dochodowego		296	123
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	21	1.655	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		17.113	14.319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		83.544	100.828
Aktywa obrotowe razem		790.735	733.195
Aktywa razem		870.789	805.121
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(427)	-
Zyski zatrzymane		184.069	180.699
Kapitał własny razem	10	346.423	343.480
Zobowiązania			
Obligacje	12	150.933	153.683
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	13	-	30.061
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8.483	7.348
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11	10.000	-
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	3	544	-
Zobowiązania długoterminowe razem		169.960	191.092
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	11	64.267	54.587
Obligacje	12	37.593	51.864
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	13	5.915	7.626
Zaliczki otrzymane	16	212.132	152.452
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		1.067	1.455
Rezerwy		2.558	2.565
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	3	30.874	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		354.406	270.549
Zobowiązania razem		524.366	461.641
Pasywa razem		870.789	805.121

Noty zaprezentowane na stronach 32 do 61 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 września 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	16	170.547	35.704	251.445	82.770
Przychody ze sprzedaży gruntów		6.500	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług		1.904	290	1.809	270
Przychody ze sprzedaży		178.951	35.994	253.254	83.040
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		(142.051)	(29.867)	(211.188)	(68.585)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		(6.312)	-	-	-
Zysk brutto		30.588	6.127	42.066	14.455
Koszty sprzedaży i marketingu		(4.003)	(1.419)	(3.763)	(1.347)
Koszty ogólnego zarządu		(14.008)	(4.541)	(14.299)	(4.695)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		8.962	2.481	2.645	(6)
Pozostałe koszty		(2.424)	(601)	(2.801)	(766)
Pozostałe przychody		936	349	1.212	277
Wynik z działalności operacyjnej		20.051	2.396	25.060	7.918
Przychody finansowe		583	197	499	198
Koszty finansowe		(3.772)	(1.192)	(4.265)	(1.176)
Wynik operacji finansowych, netto		(3.189)	(995)	(3.766)	(978)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		16.862	1.401	21.294	6.940
Podatek dochodowy	14	(3.672)	(375)	(3.883)	(1.308)
Zysk/(strata) netto z działalności		13.190	1.026	17.411	5.632
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		13.190	1.026	17.411	5.632
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		13.190	1.026	15.838	5.537
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	1.573	95
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		13.190	1.026	17.411	5.632
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		13.190	1.026	15.838	5.537
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	1.573	95
Całkowite dochody po opodatkowaniu		13.190	1.026	17.411	5.632
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		163.775.920	163.584.415	164.010.813	164.010.813
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,081	0,006	0,097	0,034

Noty zaprezentowane na stronach 32 do 61 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽¹⁾	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2019	12.503	150.278	-	180.699	343.480
Całkowite dochody:					
Zysk za okres zakończony 30 września 2019	-	-	-	13.190	13.190
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	13.190	13.190
Nabycie akcji własnych (patrz Nota 10)	-	-	(427)	-	(427)
Wyplata dywidendy (patrz Nota 10)	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Stan na dzień 30 września 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(427)	184.069	346.423

(1) W celu sfinansowania zakupu akcji własnych w ramach programu wykupu akcji własnych, utworzono kapitał rezerwowi (poprzez zyski zatrzymane) na kwotę 2.000 tysięcy złotych. Kapitały rezerwowe będą stopniowo zmniejszane o wpłacone kwoty za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy na dzień 30 września 2019 roku wyniósł 1.573 tysiące złotych oraz został zaprezentowany w ramach zysków zatrzymanych.

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym ⁽²⁾	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2018	12.503	150.278	175.108	337.889	4.123	342.012
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 września 2018	-	-	15.838	15.838	1.573	17.411
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	15.838	15.838	1.573	17.411
Dywidenda⁽¹⁾			(9.841)	(9.841)	-	(9.841)
Stan na dzień 30 września 2018 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	181.105	343.886	5.696	349.582

(1) Dnia 14 września 2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę odnośnie wypłaty dywidendy z zysków zatrzymanych zgodnie z rekomendacją Zarządu i Rady Nadzorczej. Dywidenda w wysokości 9.840.649 złotych lub 0,06 złotych na akcję została wypłacona dnia 4 października 2018 roku, dywidendę zaprezentowano w ramach zobowiązań krótkoterminowych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej.

(2) Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów w prawach własności oraz prawach głosu w Ronson Espresso Sp. z o.o. (dalej „Espresso”) od udziałowców mniejszościowych Espresso za kwotę 3.762 tys. złotych. Po transakcji Grupa Ronson stała się jedynym udziałowcem Espresso. Wartość księgowa udziałów mniejszościowych na dzień nabycia wynosiła 5.696 tys. złotych. Zysk z tytułu transakcji wyniósł 1.934 tys. złotych i został zaprezentowany bezpośrednio w zyskach zatrzymanych.

Noty zaprezentowane na stronach 32 do 61 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września

		2019	2018
		(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane/ przekształcone)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		13.190	17.411
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		738	767
Odpis aktualizujący zapasy/(odwrócenie odpisu)		(1.439)	725
Koszty finansowe		3.772	4.265
Przychody finansowe		(583)	(499)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(115)	(22)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(8.962)	(2.645)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		3.672	3.883
Podsuma		10.273	23.885
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	11.885	92.903
Nabycie projektu Nova Królikarnia	11	(20.563)	(38.090)*
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(2.750)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3.999)	(3.722)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(2.794)	4.318
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		5.489	(2.024)
Zmiana stanu rezerw		(7)	(87)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	16	59.680	(50.214)
Podsuma		59.964	24.219
Odsetki zapłacone		(8.745)	(7.337)
Odsetki otrzymane		409	6.151
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(2.519)	(3.050)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		49.109	19.983*
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(978)	(377)
Przychody netto/(pożyczki udzielone) – w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(10.684)	1.312
Wpływy z otrzymanych dywidend od spółek w ramach wspólnego przedsięwzięcia		8.345	2.999
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		115	29
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3.202)	3.963*
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	13	49.952	46.737
Splata kredytów bankowych	13	(82.246)	(43.408)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	12	31.560	49.346
Wykup obligacji	12	(50.000)	(27.160)
Wyplacone dywidendy	10	(9.820)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	3	(2.210)	-
Wykup akcji własnych	10	(427)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(63.191)	25.515
Przepływy pieniężne netto		(17.284)	49.461
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		100.828	64.860
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu**		83.544	114.321

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

**W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły odpowiednio 4.885 tys. złotych oraz 6.889 tys. złotych na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień 30 września 2018 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 32 do 61 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

Spółka została utworzona w Holandii dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W trakcie 2018 roku zmianie uległa nazwa Spółki, nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE) oraz przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 września 2019 roku, 66,06% akcji było pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group) natomiast 0,30% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,64% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała 490.682 akcji własnych (0,30%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku oraz stanem na dzień 31 grudnia 2018 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 września 2019 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 6 listopada 2019 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1- 27).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2019 roku:

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

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

Wdrożenie MSSF 16

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

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (cd.)

Wdrożenie MSSF 16 (cd.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (cd.)

Podsumowanie wpływu wdrożenia MSSF 16

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

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

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

<i>W tysiącach PLN</i>	1 stycznia 2019	Nowe nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Zakończenie budowy projektu i przekształcenie wieczystego użytkowania we własność	30 września 2019
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	-	(332)	n.d.	(954)	(1.126)	30.565
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	n.d.	-	-	n.d.	553
						Zakończenie budowy projektu i przekształcenie wieczystego użytkowania we własność	
<i>W tysiącach PLN</i>	1 stycznia 2019	Nowe nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	użytkowania we własność	30 września 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	-	1.586	(2.173)	(889)	(627)	30.874
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	28	(37)	-	n.d.	544

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, które zostały ujęte w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 30 września 2019 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2019	31 grudnia 2018
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20. City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100%	100%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37. Nova Królikarnia B.V. <i>(Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)</i>	2016	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
38. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp. k.	2007	100%	100%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42. Ronson Development Sp. z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
44. Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2019	31 grudnia 2018
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.)			
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64. Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74. Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
76. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85. Bolzanus Limited (<i>Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze</i>)	2013	100%	100%
86. Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87. Tras Sp. z o.o.	2015	100%	100%
88. Skocznia Projekt Sp. z o.o.	2015	100%	100%
89. District 20 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
90. Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100%	100%
91. Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92. Tras 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
93. Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
94. District 20 – 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
95. Arkadia Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
96. Królikarnia 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
97. Kroli Development Sp. z o.o.	2016	100%	100%
98. Park Development Properties Sp. z o.o.	2016	100%	100%
99. Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100. Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101. EEE Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102. Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103. Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104. Darwin Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
105. Truro Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
106. Tregaron Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.
107. Totton Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n.d.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto, dla dwóch konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia (Join venture) w ramach segmentu Warszawa.

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje.

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

W tysiącach złotych

Na dzień 30 września 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
Aktywa segmentu	478,858	70,059	39,340	9,296	80,676	-	86,040	-	95,805	-	-	(24,426)	835,648
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,141	-	35,141
Aktywa razem	478,858	70,059	39,340	9,296	80,676	-	86,040	-	95,805	-	35,141	(24,426)	870,789
Pasywa segmentu	205,402	9,133	20,659	-	35,986	-	45,720	-	26,515	-	-	(20,659)	322,756
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201,610	-	201,610
Pasywa razem	205,402	9,133	20,659	-	35,986	-	45,720	-	26,515	-	201,610	(20,659)	524,366

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
Aktywa segmentu	460,810	68,847	75,727	8,743	65,217	-	109,219	-	72,028	-	-	(72,288)	788,303
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,818	-	16,818
Aktywa razem	460,810	68,847	75,727	8,743	65,217	-	109,219	-	72,028	-	16,818	(72,288)	805,121
Pasywa segmentu	155,832	12,169	68,848	-	12,400	-	56,929	-	8,062	-	-	(68,848)	245,392
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216,249	-	216,249
Pasywa razem	155,832	12,169	68,848	-	12,400	-	56,929	-	8,062	-	216,249	(68,848)	461,641

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 2019

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

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

	W tysiącach złotych												Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody	118.323	15.118	82.209	552	8.230	-	35.814	-	914	-	-	(82.209)	178.951	
Wynik segmentu	18.285	146	19.748	316	(1.838)	-	5.854	-	1.335	-	-	(10.786)	33.060	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.009)	-	(13.009)	
Wynik działalności operacyjnej	18.285	146	19.748	316	(1.838)	-	5.854	-	1.335	-	(13.009)	(10.786)	20.051	
Przychody/(koszty) finansowe netto	(55)	(12)	(156)	(28)	(21)	-	(14)	-	(14)	-	(3.045)	156	(3.189)	
Wynik przed opodatkowaniem	18.230	134	19.593	288	(1.859)	-	5.840	-	1.321	-	(16.054)	(10.631)	16.862	
Podatek dochodowy														
Zysk/(strata) netto za okres													(3.672)	
													13.190	
Wydatki inwestycyjne	576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402	-	978	

	W tysiącach złotych												Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody	170.308	15.346	25.917	629	29.453	-	9.192	-	28.326	-	-	(25.917)	253.254	
Wynik segmentu	34.537	1.908	6.773	457	(1.532)	-	1.333	-	(234)	-	-	(4.128)	39.114	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.054)	-	(14.054)	
Wynik działalności operacyjnej	34.537	1.908	6.773	457	(1.532)	-	1.333	-	(234)	-	(14.054)	(4.128)	25.060	
Przychody/(koszty) finansowe netto	165	10	9	-	(118)	-	(13)	-	(11)	-	(3.799)	(9)	(3.766)	
Wynik przed opodatkowaniem	34.702	1.918	6.782	457	(1.650)	-	1.320	-	(245)	-	(17.853)	(4.137)	21.294	
Podatek dochodowy														
Zysk/(strata) netto za okres													(3.883)	
													17.411	
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377	-	377	

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint		Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Mieszkania	Domy								venture			
Przychody	20.145	5.055	22.255	180	3.520	-	7.094	-	-	-	-	(22.255)	35.994
Wynik segmentu	1.493	(879)	5.241	90	(1.056)	-	2.173	-	1.643	-	-	(2.760)	5.945
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.549)	-	(3.549)
Wynik działalności operacyjnej	1.493	(879)	5.241	90	(1.056)	-	2.173	-	1.643	-	(3.549)	(2.760)	2.396
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(40)	(15)	(77)	(10)	(6)	-	(7)	-	(6)	-	(911)	77	(995)
Wynik przed opodatkowaniem	1.453	(894)	5.164	80	(1.062)	-	2.166	-	1.637	-	(4.460)	(2.683)	1.401
Podatek dochodowy													375
Zysk/(strata) netto za okres													1.026
Wydatki inwestycyjne	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2018

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽³⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2019
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.484	34.495	(43.389)	1.486	287.076
Koszty prac budowlanych	172.340	-	(113.906)	128.385	186.819
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.359	-	(2.758)	4.531	22.132
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	36.205	-	(6.322)	6.941	36.824
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania ⁽²⁾	-	-	(52)	1.918	1.866
Pozostałe	4.772	-	(1.604)	2.080	5.248
Produkcja w toku	528.160	34.495	(168.031)	145.341	539.965

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 września 2019
Wyroby gotowe	78.491	168.031	(142.446)	104.076

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 września 2019 roku
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(9.724)	3.369	361	(5.994)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Pierwotne ujęcie/rekalkulacja zgodnie z MSSF 16	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2019
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	-	32.023	(332)	(1.126)	30.565

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	596.927				668.612
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,81%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 3.

(3) Dodatkowe informacje zawarte zostały Nocie 11.

W okresie sprawozdawczym Grupa przeprowadziła analizę zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania bazując na najbardziej wiarygodnych danych dostępnych Grupie. W rezultacie w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku Grupa rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3.369 tys. złotych, która została uwzględniona w koszcie własnym sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz w okresie zakończonym 30 września 2018 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego zapasy w wysokości odpowiednio 2.937 tys. złotych oraz 725 tys. złotych. Grupa analizuje ewentualność odpisu aktualizującego zapasy dla każdego projektu oddzielnie, zgodnie z prognozą przychodów pomniejszonych o koszty własne sprzedaży.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Zapasy (cd.)

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejęcia ⁽⁵⁾	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽⁴⁾	Przeniesione do gruntów na sprzedaż ⁽³⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2018
Wydatki związane z zakupem gruntu	238.700	49.753	(41.515)	(5.777)	(32.782)	86.105 ⁽¹⁾	294.484
Koszty prac budowlanych	88.346	43.233	-	-	(104.869)	145.630	172.340
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	3.904	(1.446)	(10)	(2.757)	5.285	20.359
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	39.842	252	(7.871)	(401)	(4.368)	8.751	36.205
Pozostałe	3.244	1.351	(347)	(117)	(1.814)	2.455	4.772
Produkcja w toku	385.515	98.493	(51.179)	(6.305)	(146.590)	248.226	528.160

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejęcia ⁽⁵⁾	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2018
Wyroby gotowe	139.664	37.843	-	-	146.590	(245.606)	78.491

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽⁴⁾	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2018
				Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(13.081)	4.952	-	(2.937)	1.342	(9.724)

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

512.098

596.927

- (1) Wzrost związany głównie ze zmianą prezentacji gruntów w projekcie Ursus z Zaliczek na grunty na Zapasy.
- (2) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,94%.
- (3) W grudniu 2018 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży nieruchomości jednostce niepowiązanej. Cena za nieruchomość zlokalizowaną we Wrocławiu przy ulicy Buforowej została ustalona na 6,5 mln złotych plus podatek VAT.
- (4) Dodatkowe informacje zostały zawarte w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę” poniżej.
- (5) W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka nabyła część udziałów i pożyczek udzielonych spółkom projektowym posiadającym nieruchomości składające się na projekt Nova Królikarnia (patrz Nota 6 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Zapasy (cd.)

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień nabycia ⁽¹⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2018
Wydatki związane z zakupem gruntu	238.700	49.753	(32.782)	85.684 ⁽²⁾	341.355
Koszty prac budowlanych	88.346	43.233	(104.869)	107.667	134.377
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	3.904	(2.757)	4.621	21.151
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽³⁾	39.842	252	(4.368)	6.073	41.799
Pozostałe	3.244	1.351	(1.814)	2.190	4.971
Produkcja w toku	385.515	98.493	(146.590)	206.235	543.653

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień nabycia ⁽¹⁾	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 września 2018
Wyroby gotowe	139.664	37.843	146.590	(211.407)	112.690

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 września 2018
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(13.081)	(725)	1.152	(12.654)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	512.098			643.689

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

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

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

Grunty przeznaczone pod zabudowę

W 2018 roku, grunty pod zabudowę zakupione na cele deweloperskie, dla których w okresie 3 lat nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy, zostały zakwalifikowane do pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę” i są prezentowane w aktywach trwałych.

Na dzień 30 września 2019 roku wartość bilansowa gruntów przeznaczonych pod zabudowę wyniosła 44.321 tys. złotych (po uwzględnieniu odpisu w wysokości 6.882 tys. złotych) w porównaniu do 46.227 tys. złotych (po uwzględnieniu odpisu w wysokości 4.952 tys. złotych) na dzień 31 grudnia 2018 roku. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 1.930 tysięcy złotych, który został uwzględniony w koszcie własnym sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Kapitał własny

Akcje własne

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

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

W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwy na dzień 30 września 2019 roku wynosił 1.573 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku Spółka nabyła 490.682 akcji za łączną cenę 427 tysięcy złotych (średnio 0,869 za akcję). Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała 490.682 akcji, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego Spółki.

Dywidenda

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

Nota 11 – Nabycie projektu Nova Królikarnia

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje

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

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	205.547	197.308	197.308
Wykup obligacji	(50.000)	(42.160)	(27.160)
Wpływy z obligacji	32.317	50.000	50.000
Koszt emisji	(757)	(654)	(654)
Zamortyzowany koszt emisji	668	837	629
Odsetki naliczone	7.938	10.958	8.098
Odsetki spłacone	(7.187)	(10.742)	(6.393)
Bilans zamknięcia	188.526	205.547	221.828
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	37.593	51.864	68.282
Zobowiązania długoterminowe	150.933	153.683	153.546
Bilans zamknięcia	188.526	205.547	221.828

Nowe obligacje wyemitowane w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku:

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

Obligacje spłacone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku:

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych, 45.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 4.500 tys. złotych, 10.000 obligacji serii O o łącznej wartości 10.000 tys. złotych oraz 15.500 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 15.500 tys. złotych, 10.000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000 tys. złotych (łącznie 50.000 tys. złotych). Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I, K, O, J i N wyniosła zero.

Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2018 roku:

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

Obligacje serii, M, P, Q, S oraz T nie są zabezpieczone. Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje (cd.)

Seria M, P oraz Q:

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	93.784
Kapitał	346.423
Wskaźnik Zadłużenia Netto	27,1%

Seria R oraz S:

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

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

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

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	93.784
Kapitał	346.423
Wskaźnik Zadłużenia Netto	27,1%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje (cd.)

Seria R oraz S (cd.):

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

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

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

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	93.784
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę ⁽¹⁾	470.236
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	19,9%

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

Seria T i U:

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitału własnego.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	93.784
Kapitał	346.423
Wskaźnik Zadłużenia Netto	27,1%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Obligacje (cd.)

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

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S, T oraz U transakcje z jednostkami powiązаныmi, w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku, opłaty za usługi konsultacji z A. Luzon Group wyniosły 630 tys. złotych.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów :

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

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian w MSSF w tym zakresie, Spółka stwierdziła, że włączanie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji wskaźników finansowych byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Spółka nie uwzględni wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych (również, aby zapewnić spójności tych obliczeń, w celu obliczenia wartości zapasów na potrzeby wskaźnika Wskaźnik Długu Netto do Zapasów zgodnie z zasadami dotyczącymi obligacji S wpływ MSSF 16 na zapasy jest eliminowany).

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 3.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Zabezpieczone kredyty bankowe

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 (badane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Saldo otwarcia	37.687	13.920	13.920
Otrzymane kredyty bankowe	50.692	85.168	47.280
Splaty kredytów bankowych	(82.246)	(61.805)	(43.408)
Opłaty bankowe	(740)	(543)	(543)
Amortyzacja opłat bankowych	563	893	619
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	(41)	54	48
Saldo zamknięcia	5.915	37.687	17.916
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	5.915	7.626	48
Zobowiązania długoterminowe	-	30.061	17.868
Saldo zamknięcia	5.915	37.687	17.916

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocy 22 „Wybrane zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”). Zgodnie z prognozowanymi przepływami pieniężnymi Grupy, zobowiązania z tytułu kredytów bankowych na 30 września 2019 roku zostaną spłacone w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych prezentowane są jako Zobowiązania krótkoterminowe.

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

Nota 14 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	1.958	971	3.871	3.613
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2.972	(2.124)	(1.757)	(1.285)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(1.258)	1.528	1.769	(1.020)
Razem podatek odroczony/(korzyść)	1.714	(596)	12	(2.305)
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	3.672	375	3.883	1.308

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.058	1.258	3.316
Odsetki naliczone	2.348	352	2.700
Rezerwa na koszty okresu	777	(99)	678
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.788	(342)	2.446
Pozostałe	1.437	(190)	1.247
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	9.408	979	10.387
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9.521	2.238	11.759
Odsetki naliczone	-	269	269
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	814	186	1.000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	11.225	2.693	13.918
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9.408		10.387
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11.225		13.918
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(3.877)		(5.435)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	5.531		4.952
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	7.348		8.483

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zaliczki otrzymane

Na otrzymane zaliczki składają się zaliczki wpłacone przez klientów na prace budowlane w trakcie realizacji (przychody przyszłych okresów). Poniższa tabela prezentuje rozbięcie otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019:

W tysiącach złotych	Przychody rozpoznane w okresie		Zaliczki otrzymane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019	Na dzień 30 września 2019
	Na dzień 31 grudnia 2018	9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku		
City Link III	48.216	-	65.388	113.604
Nova Królikarnia 1a-1e	12.932	(25.476)	15.240	2.696
Nova Królikarnia 2a i 2b	28.408	(45.477)	20.856	3.787
Nova Królikarnia 2c	-	-	4.892	4.892
Nova Królikarnia 3b	-	-	143	143
Vitalia I i II	11.875	(29.303)	17.469	41
Vitalia III	-	-	2.344	2.344
Miasto Moje I i II	28.841	(50.893)	22.518	466
Miasto Moje III	-	-	5.894	5.894
Miasto Marina	10.243	-	26.153	36.396
Panoramika II i III	79	(915)	865	29
Panoramika IV	4.034	-	12.758	16.792
Panoramika V	-	-	1.780	1.780
Grunwald ²	5.387	-	16.109	21.496
Moko	1.248	(7.472)	6.298	74
Młody Grunwald	209	(2.754)	2.569	24
Espresso	146	(1.231)	1.114	29
Chilli IV	30	(4.963)	5.488	555
Ursus Centralny I	-	-	574	574
Pozostałe (starsze projekty)	804	(2.063)	1.775	516
Razem	152.452	(170.547)	230.227	212.132

Poniższa tabela prezentuje rozbięcie otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018:

W tysiącach złotych	Przychody rozpoznane w okresie		Nabycie projektu Nova Królikarnia	Zaliczki otrzymane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018	Na dzień 30 września 2018
	Na dzień 31 grudnia 2017	9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku			
City Link III	7.050	-	-	23.165	30.215
Nova Królikarnia 1a-1e	-	(47.896)	(56.256)	19.070	27.430
Nova Królikarnia 2a i 2b	-	-	(5.924)	13.302	19.226
Vitalia I i II	2.108	(9.071)	-	12.865	5.902
Miasto Moje I i II	18.657	(51.538)	-	50.353	17.472
Miasto Marina	1.178	-	-	3.924	5.102
Panoramika II i III	15.928	(28.327)	-	12.433	34
Panoramika IV	-	-	-	1.968	1.968
Grunwald ²	-	-	-	2.938	2.938
Moko	3.599	(20.432)	-	17.490	657
Młody Grunwald	10.587	(25.145)	-	15.632	1.074
Espresso	40.248	(60.558)	-	20.907	597
Chilli IV	1.126	(3.931)	-	2.814	9
Pozostałe (starsze projekty)	1.763	(4.547)	-	4.370	1.586
Razem	102.244	(251.445)	(62.180)	201.231	114.210

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2019 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 roku (Badane)
Ursus Centralny I	29.304	-
Viva Jagodno I	27.418	-
City Link III	8.176	42.718
Grunwald ²	24.541	46.835
Panoramika IV	2.341	13.016
Panoramika V	11.771	-
Vitalia III	25.592	-
Nova Królikarnia 2c	9.456	19.835
Miasto Moje III	30.203	-
Nova Królikarnia 3b	9.771	-
Miasto Marina	-	4.076
Vitalia II	-	4.150
Nova Królikarnia 2b	-	4.106
Miasto Moje II	-	993
Nova Królikarnia 2a	-	3.109
Razem	178.573	138.838

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2019 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 roku (Badane)
Grunwald ²	35.490	-
Panoramika IV	7.631	21.950
Panoramika V	23.500	-
City Link III	-	78.331
Miasto Marina	-	16.278
Vitalia II	-	12.641
Miasto Moje II	-	4.666
Razem	66.621	133.866

(iii) Inne należności i zobowiązania warunkowe:

W ramach transakcji Nova Królikarnia (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku), Spółka i GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach której Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej do kwietnia 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Należności i zobowiązania warunkowe (cd.)

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

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

W dniu 7 października 2019 roku Spółka wykonała drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 35,1 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w trzech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za drugą opcję kupna, zgodnie z którym kwota 8,1 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku, 5,0 mln złotych zostanie zapłacona w lutym 2020 roku oraz 22,0 mln złotych zostanie zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. W wyniku wykonania pierwszej opcji kupna wartość opłaty została zredukowana do 6,8 mln złotych. Po 30 września 2019 roku, w wyniku wykonania drugiej opcji kupna w dniu 7 października 2019 wartość opłaty została zredukowana do 1,5 mln złotych.

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 września 2019 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 (badane)
Moko	30	5.309
Espresso II, III i IV	590	490
Młody Grunwald I-III	11	622
Panoramika II i III	-	333
Panoramika IV	6.099	9.066
Panoramika V	5.761	-
Vitalia I i II	430	605
Vitalia III	8.869	10.605
Grunwald ²	30.657	15.146
Chilli IV	-	569
Miasto Moje I i II	992	12.350
Miasto Moje III	23.970	-
Ursus Centralny I	4.150	-
Miasto Marina	3.769	13.397
City Link III	55.299	83.378
Nova Królikarnia 1a - 1e	559	5.216
Nova Królikarnia 2a i 2b	3.056	15.600
Nova Królikarnia 2c	7.729	-
Nova Królikarnia 3b	4.725	-
Pozostałe (starsze projekty)	1.189	1.567
Razem	157.885	174.253

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Należności i zobowiązania warunkowe (cd.)

(v) Gwarancje udzielone przez Spółkę

Spółka udzieliła 121 gwarancji klientom, którzy zakupili lokale mieszkalne w projekcie Verdis (budowa zakończona w październiku 2015 roku) o łącznej wartości 5,8 mln złotych. Gwarancje zostały udzielone w związku z roszczeniem zgłoszonym przez osobę fizyczną w zakresie własności gruntu sąsiadującego z projektem Verdis oraz części projektu Verdis. Dnia 27 maja 2019 roku powyższe roszczenie zostało oddalone przez Sąd Drugiej Instancji w odniesieniu do gruntu, na którym zlokalizowany jest projekt Verdis, dlatego zobowiązania z tytułu powyższych gwarancji zostały spełnione, a gwarancje wygasły.

Nota 18 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (Nota 38). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku, jak opisano w nocie 12 i 13.

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(iv) 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. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Nota 19 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3.369 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 1.930 tysięcy złotych. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz w okresie zakończonym 30 września 2018 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 2.937 tysięcy złotych oraz 725 tysięcy złotych, odpowiednio.

Nota 21 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

W tysiącach złotych	Na dzień 30 września	Na dzień 31 grudnia
	2019	2018
Udzielone pożyczki	11.030	-
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	3.884	3.439
Wartość bilansowa inwestycji	14.914	3.439
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Aktywa obrotowe)	(1.655)	-
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	13.259	3.439

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

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

Na dzień 30 września 2019 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 11.030 tys. złotych) łączna wartość 1.655 tys. złotych jest wymagana nie później niż do dnia 30 września 2020 roku. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej: WIBOR 6M plus marża 4%.

Nota 22 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Obligacje (cd.)

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

We wrześniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000 tys. złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii N wyniosła zero.

Kredyty bankowe

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

We wrześniu 2019 roku Spółka podpisała umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A. dotyczącą piątego etapu projektu Panoramika w Szczecinie. Zgodnie z umową kredytową PKO Bank Polski S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 23,5 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku.

Kredyty od pozostałych jednostek

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

Rozpoczęcie nowych projektów

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

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

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

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

W czerwcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach pierwszego etapu projektu Ursus Centralny składającego się z 138 lokali o łącznej powierzchni 7.600 m².

W lipcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 3b obejmującego 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2.300 m².

We wrześniu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach pierwszego etapu projektu Viva Jagodno obejmującego 121 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.200 m².

Ukończone projekty

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Ukończone projekty (cd.)

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

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

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

W czerwcu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Miasto Marina obejmującego 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m². Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu.

Sprzedaż gruntów

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

Program wykupu akcji własnych

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

Wilanów Tulip

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

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

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

Dnia 2 września 2019 roku Pan Nir Netzer, Prezes Zarządu, złożył rezygnację z funkcji Prezesa i Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 30 listopada 2019 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Dywidenda

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

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

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

Umowa Opcji Kupna

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

Zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki

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

Nota 23 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Umowa Opcji Kupna**

W październiku 2019 roku Spółka (poprzez jednostkę zależną) zrealizowała drugą opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna, w konsekwencji nabywając udziały w spółkach posiadających trzy podetapy projektu Nova Królikarnia, obejmującego 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m².

Program wykupu akcji własnych

Od dnia 30 września 2019 roku do dnia 5 listopada 2019 roku Spółka nabyła 55.507 akcji za łączną cenę 46 tysięcy złotych. Na dzień 5 listopada 2019 roku Spółka posiadała 546.189 akcji własnych, co stanowi 0,33% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Zmiany w Zarządzie Spółki

Dnia 28 października, Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Boaza Haima na pozycję Prezesa Zarządu Spółki od dnia 1 grudnia 2019 roku. Pan Boaz Haim był wcześniej mianowany na pozycję Członka Zarządu Spółki od dnia 1 kwietnia 2019 roku na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Boaz Haim
Członek Zarządu

Alon Haver
Członek Zarządu

Krystyna Chenash
Osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 6 listopada 2019 rok

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2018 (Badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	420.668	407.309
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	81.490	123.985
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		684	480
Razem aktywa trwale		502.842	531.774
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		259	187
Należności od jednostek zależnych		3.083	640
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	32.869	31.851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		805	2.147
Razem aktywa obrotowe		37.016	34.825
Razem aktywa		539.858	566.599
Kapitały			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(427)	-
Zyski zatrzymane		184.069	180.699
Razem kapitał własny	12	346.423	343.480
Zobowiązania			
Obligacje	8	150.933	153.683
Razem zobowiązania długoterminowe		150.933	153.683
Obligacje	8	37.593	51.864
Pożyczki od jednostek zależnych		3.309	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.600	14.263
Razem zobowiązania krótkoterminowe		42.502	69.436
Razem zobowiązania		193.435	223.119
Razem kapitał własny i zobowiązania		539.858	566.599

Noty zawarte na stronach 66 do 71 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia
30 września 2019

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>					
	<i>Nota</i>				
Przychody ze świadczenia usług doradczych		5.112	2.506	7.652	3.490
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(2.759)	(975)	(2.102)	(683)
Pozostałe koszty/ (przychody)		159	167	(233)	(86)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		2.512	1.698	5.317	2.721
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	13.359	291	13.779	3.929
Zysk z działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych		15.871	1.989	19.096	6.650
Przychody finansowe		5.785	1.694	6.032	2.467
Koszty finansowe		(8.654)	(2.751)	(8.796)	(3.086)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej		(2.869)	(1.057)	(2.764)	(619)
Zysk/(strata) brutto		13.002	932	16.332	6.031
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	9	188	94	(494)	(494)
Zysk/(strata) netto		13.190	1.026	15.838	5.537
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		13.190	1.026	15.838	5.537
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		163.775.920	163.584.415	164.010.813	164.010.813
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,081	0,006	0,097	0,034

Noty zawarte na Stronach 66 do 71 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane⁽¹⁾	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2019 roku	12.503	150.278	-	180.699	343.480
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku	-	-	-	13.190	13.190
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	13.190	13.190
Wykup akcji własnych (patrz Nota 12)	-	-	(427)	-	(427)
Dywidenda wypłacona (Patrz Nota 12)	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Stan na dzień 30 września 2019 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(427)	184.069	346.423

(1) W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2.000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy na dzień 30 września 2019 roku wynosił 1.573 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

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

(1) Dnia 14 września 2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę odnośnie wypłaty dywidendy z zysków zatrzymanych zgodnie z rekomendacją Zarządu i Rady Nadzorczej. Dywidenda w wysokości 9.840.649 złotych lub 0,06 złotych na akcję została wypłacona dnia 4 października 2018 roku, dywidendę zaprezentowano w ramach zobowiązań krótkoterminowych w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej.

Noty zawarte na stronach 66 do 71 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2019	2018
<i>W tysiącach złotych</i>		(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)
	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) netto za okres		13.190	15.838
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe		(5.785)	(6.032)
Koszty finansowe		8.654	8.796
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	9	(188)	494
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	6	(13.359)	(13.779)
Podsuma		2.512	5.317
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(72)	(4)
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		(2.443)	(2.674)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	10	(12.679)	42.732
Podsuma		(12.682)	45.371
Odsetki zapłacone		(7.227)	(6.462)
Odsetki otrzymane		7.957	47
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(11.952)	38.956
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(32.000)	(82.000)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	71.297	1.700
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	-	28.300
Inwestycje w jednostki zależne		-	(2.067)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		39.297	(54.067)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych	12	(427)	-
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	31.560	49.346
Wypłata dywidendy	12	(9.820)	-
Wykup obligacji	8	(50.000)	(27.160)
Spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		-	(91)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(28.687)	22.095
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		2.147	252
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu		805	7.236

Noty zawarte na stronach 66 do 71 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

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

Spółka (wraz ze swoimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Informacja o spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, których dane finansowe uwzględnione zostały w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym znajduje się w Nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 września 2019 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,30% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,64% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała 490.682 akcji własnych (0,30%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

Niniejsze Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej, co oznacza, że Spółka będzie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 6 listopada 2019 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 5 – Sezonowość

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

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

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

Za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Stan na początek okresu	407.309	454.422	454.422
Inwestycje w jednostki zależne	-	2.071	2.067
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	13.359	11.382	13.779
Dywidendy otrzymane	-	(62.500)	(28.300)
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	1.934	-
Stan na koniec okresu	420.668	407.309	441.968

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 107 spółek, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku:

Za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Stan na początek okresu	155.836	83.557	83.557
Udzielone pożyczki	32.000	82.000	82.000
Spłaty pożyczek w trakcie okresu	(71.297)	(14.700)	(1.700)
Amortyzacja opłat i prowizji	180	421	316
Naliczone odsetki (pomniejszone o odsetki otrzymane)	(2.360)	4.558	5.669
Stan na koniec okresu	114.359	155.836	169.842
Stan na koniec okresu zawiera:			
Aktywa krótkoterminowe	32.869	31.851	52.481
Aktywa długoterminowe	81.490	123.985	117.361
Stan na koniec okresu	114.359	155.836	169.842

Pożyczki są niezabezpieczone.

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

Nota 8 – Obligacje

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

W okresie	9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 (badane)	9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Bilans otwarcia	205.547	197.308	197.308
Wykup obligacji	(50.000)	(42.160)	(27.160)
Wpływy z obligacji	32.317	50.000	50.000
Koszt emisji	(757)	(654)	(654)
Zamortyzowany koszt emisji	668	837	629
Odsetki naliczone	7.938	10.958	8.098
Odsetki spłacone	(7.187)	(10.742)	(6.393)
Bilans zamknięcia	188.526	205.547	221.828
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	37.593	51.864	68.282
Zobowiązania długoterminowe	150.933	153.683	153.546
Bilans zamknięcia	188.526	205.547	221.828

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 12 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Podatek dochodowy

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	2018 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bieżący podatek dochodowy	16	-
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	-	494
Bieżący podatek dochodowy razem	16	494
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(58)	-
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(146)	-
Odroczony podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(204)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(188)	494

Nota 10 – Należności i zobowiązania warunkowe

Transakcja związana z projektem Nova Królikarnia

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

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

Nova Królikarnia – Opcje Kupna

Jako część transakcji Nova Królikarnia (patrz Nota 6 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 rok), Spółka i GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach której Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej do kwietnia 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

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

W dniu 7 października 2019 roku Spółka wykonała drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 35,1 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w trzech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za drugą opcję kupna, zgodnie z którym kwota 8,1 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku, 5,0 mln złotych zostanie zapłacona w lutym 2020 roku oraz 22,0 mln złotych zostanie zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Należności i zobowiązania warunkowe (cd.)

Nova Królikarnia – Opcje Kupna (cd.)

Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. W wyniku wykonania pierwszej opcji kupna wartość opłaty została zredukowana do 6,8 mln złotych. Po 30 września 2019 roku, w wyniku wykonania drugiej opcji kupna w dniu 7 października 2019 roku wartość opłaty została zredukowana do 1,5 mln złotych.

Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Nota 12 – Kapitał własny

Wykup akcji własnych

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje (dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w Nocie 10 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego).

W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku Spółka nabyła 490.682 akcji za łączną cenę 427 tysięcy złotych (średnio 0,869 za akcję). Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała 490.682 akcji, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego Spółki.

Dywidenda

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

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

Nota 13 - Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 22 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Wydarzenia po dacie bilansowej

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

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Boaz Haim
Członek Zarządu

Alon Haver
Członek Zarządu

Krystyna Chenash
Osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 6 listopada 2019 roku

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

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Wprowadzenie

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

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

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

Zakres przeglądu

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

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

Inne sprawy

W dniu 6 listopada 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych* przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za taki sam okres w języku angielskim zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Kluczowy biegły rewident

Marcin Zieliński
biegły rewident
nr w rejestrze: 10402

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

Warszawa, dnia 6 listopada 2019 roku

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

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Wprowadzenie

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

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

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

Zakres przeglądu

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

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

Inne sprawy

W dniu 6 listopada 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych* przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za taki sam okres w języku angielskim zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Kluczowy biegły rewident

Marcin Zieliński
biegły rewident
nr w rejestrze: 10402

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

Warszawa, dnia 6 listopada 2019 roku