

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres sześciu miesięcy
zakończony dnia
30 czerwca 2020

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	31
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	32
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	33
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	34
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	35
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	70
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	71
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	72
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	73
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	74
Raport niezależnego biegłego rewidenta	
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	81
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	82

Sprawozdanie Zarządu

Wstęp

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 czerwca 2020 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), a 0,45% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,49% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych (0,45%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane. Dalsze informacje dotyczące akcji, prawa głosu i głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 26.

Dnia 10 sierpnia 2020 roku cena zamknięcia jednej akcji wynosiła 1,35 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 221,4 mln złotych.

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku Grupa sprzedała 426 lokali o łącznej wartości 196,0 mln złotych, natomiast w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku Grupa sprzedała 345 lokali o łącznej wartości 148,0 mln złotych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku, Grupa posiada 810 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 704 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 106 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.453 lokali o łącznej powierzchni 87.000 m². W pozostałej części 2020 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 433 lokali o łącznej powierzchni 28.900 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 12 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.000 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 256.000 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W pozostałej części 2020 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 3 etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 331 lokali o łącznej powierzchni 18.100 m².

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o. ⁽²⁾	2002	-	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. ⁽²⁾	2003	-	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. ⁽²⁾	2004	-	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	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.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji ⁽²⁾	2010	-	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
37 Nova Królikarnia B.V. (Siedziba Spółki zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%
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. ⁽⁶⁾	2007	100%	100%
45 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2007	100%	100%
46 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
57 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
58 Ronson Development 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	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. (Spółka zmieniła nazwę 24 lipca 2020 na "Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka" Sp.k.)	2016	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	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. ⁽⁴⁾	2017	-	100%
84 Projekt City Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2017	-	100%
85 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
86 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87 Tras Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
88 Pod Skocznią Project Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
89 District 20 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
93 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o. ⁽³⁾	2012	-	100%
98 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
99 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2016	100%	100%
102 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Darwen Sp. z o.o.	2017	100%	100%
105 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
106 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
107 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
108 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
109 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
110 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
c. Inne podlegające konsolidacji:			
111 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
112 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	n/d	n/d
113 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
114 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	n/d	n/d

- (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.
- (2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 4 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 4 maja 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 7 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 7 maja 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki.
- (4) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez Destiny sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. Destiny sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development 2010 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. Ronson Development 2010 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (7) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Grunwald2	Poznań	268	14.400
Razem		268	14.400

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku wyniósł 252,6 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży, wynoszącym 186,3 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto, w wysokości 66,3 mln złotych i marżę brutto na poziomie 26,3%. 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 254,5 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 187,6 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 66,9 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 26,3%.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
City Link III	280	13.709	143.707	56,9%	88.130	47,3%	55.577	38,7%
Panoramika IV	91	4.616	25.030	9,9%	24.796	13,3%	234	0,9%
Miasto Marina ⁽⁵⁾	102	4.171	36.537	14,5%	36.408	19,5%	129	0,4%
Miasto Moje I i II	1	56	515	0,2%	413	0,2%	102	19,9%
Nova Królikarnia 1a - 1e	3	327	3.331	1,3%	2.743	1,5%	588	17,7%
Nova Królikarnia 2a i 2b	3	367	4.075	1,6%	3.657	2,0%	418	10,3%
Grunwald2	119	5.741	38.126	15,1%	29.042	15,6%	9.084	23,8%
Pozostałe	1	44	1.284	0,5%	1.064	0,6%	220	n/d
Razem/Średnia	600	29.031	252.605	100%	186.252	100%	66.353	26,3%
City Link I i II ⁽³⁾	2	116	1.897		1.387		510	26,9%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	602	29.147	254.502		187.639		66.863	26,3%

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

(2) Koszty sprzedaży są alokowane na poszczególne lokale proporcjonalnie do oczekiwanych całkowitych przychodów z projektu.

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

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

(5) Ostateczne pozwolenie na użytkowanie wymaga wykonania drobnych dodatkowych prac aranżacyjnych związanych z funkcjonalnością apart-hotelu. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka zakończyła prace aranżacyjne dla 102 jednostek.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

B. Wynik w podziale na projekty

City Link III

Budowa trzeciego (ostatniego) etapu projektu City Link III (udział Spółki wynosi 100%) został ukończony w listopadzie 2019 roku. Projekt był realizowany na guncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Projekt City Link III obejmuje 364 lokale mieszkalne i 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 18.700 m². W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka przekazała klientom 280 lokali (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 143,7 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero).

Panoramika IV

Budowa czwartego etapu projektu Panoramika została zakończona w grudniu 2019 roku. Czwarty etap projektu Panoramika był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III. Projekt Panoramika IV obejmuje 111 mieszkań o łącznej powierzchni 5.800 m². W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka przekazała klientom 91 lokali (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 25,0 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero).

Miasto Marina

Prace budowlane nad projektem Miasto Marina zostały ukończone w czerwcu 2019 roku. Projekt Miasto Marina został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli oraz obejmuje 151 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.200 m². Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu. W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka ukończyła prace nad 102 lokalami (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 36,5 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero).

Miasto Moje I i II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu Miasto Moje została ukończona odpowiednio w maju 2018 roku i w lutym 2019. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali mieszkalnych oraz 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m². Drugi etap projektu obejmuje 145 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 8.100 m². W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka przekazała klientom 1 lokal (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 145) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 0,5 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 48,2 mln złotych).

Nova Królikarnia 1a - 1e

Budowa projektów Nova Królikarnia 1a – 1e została zakończona w 2018 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekty Nova Królikarnia 1a - 1e obejmują 98 mieszkań i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.800 m². W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka przekazała klientom 3 lokale (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 14 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 3,3 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 18,9 mln złotych).

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

B. Wynik w podziale na projekty

Nova Królikarnia 2a i 2b

Budowa projektów Nova Królikarnia 2a i 2b zakończyła się odpowiednio w marcu 2019 roku i w maju 2019 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 2a obejmuje 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m². Projekt Nova Królikarnia 2b obejmuje 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m². W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka przekazała klientom 3 lokale (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 41 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 4,1 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 30,2 mln złotych).

Grunwald²

Budowa projektu Grunwald² zakończyła się w kwietniu 2020 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Projekt obejmuje 267 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal komercyjny o łącznej powierzchni 14.455 m². W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka przekazała klientom 119 lokale (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 38,1 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: zero).

Pozostałe

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

City Link I i II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu City Link została ukończona odpowiednio we wrześniu 2017 roku i w marcu 2019 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m². Drugi etap projektu obejmuje 184 mieszkania oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.850 m². Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie. Udział Spółki w projekcie wynosi 50%. W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka przekazała klientom 2 lokale (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 143 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1,9 mln złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku: 60,0 mln złotych).

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2019	Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2020	Razem
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	346	3	4	353
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	123	39	34	196
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	33	40	103	176
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	-	-	2	2
Nova Królikarnia 2a - 2b	Warszawa	-	-	1	1
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	5	-	13	18
Nova Królikarnia 3a ⁽²⁾	Warszawa	-	13	18	31
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	14	2	7	23
Nova Królikarnia 3c ⁽²⁾	Warszawa	-	5	18	23
Ursus Centralny Ia ⁽²⁾	Warszawa	98	25	15	138
Ursus Centralny Ila ⁽²⁾	Warszawa	-	126	125	251
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	350	6	12	368
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	381	1	11	393
Grunwald2 ⁽¹⁾	Poznań	195	28	45	268
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	126	13	12	151
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	32	15	34	81
Viva Jagodno I ⁽²⁾	Wrocław	8	21	92	121
Panoramika IV ⁽¹⁾	Szczecin	94	12	5	111
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	53	39	23	115
Panoramika VI ⁽²⁾	Szczecin	-	-	76	76
Nowe Warzymice I ⁽²⁾	Szczecin	-	10	44	54
Pozostałe projekty		-	-	14	14
Razem (wyluczając JV)		1.858	398	708	2.964
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	20	28	102	150
Razem (włączając JV)		1.878	426	810	3.114

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020	
			Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Miasto Moje I i II ⁽¹⁾	Warszawa	3	163	1.139
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	39	2.396	16.291
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	40	1.667	12.402
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	-	-	-
Nova Królikarnia 3a ⁽²⁾	Warszawa	13	1.189	14.028
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	2	225	2.588
Nova Królikarnia 3c ⁽²⁾	Warszawa	5	550	5.607
Ursus Centralny Ia ⁽²⁾	Warszawa	25	1.632	12.531
Ursus Centralny IIa ⁽²⁾	Warszawa	126	6.667	51.412
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	6	668	7.782
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	1	111	721
Grunwald2 ⁽¹⁾	Poznań	28	1.404	11.828
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	13	955	5.875
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	15	1.160	8.321
Viva Jagodno I ⁽²⁾	Wrocław	21	1.211	8.649
Panoramika IV ⁽¹⁾	Szczecin	12	874	5.231
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	39	2.124	12.616
Nowe Warzymice I ⁽²⁾	Szczecin	10	467	2.958
Pozostałe projekty		-	-	359
Razem (wyluczając JV)		398	23.463	180.337
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	28	1.805	15.788
Razem (włączając JV)		426	25.268	196.125

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

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

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

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

Lokalizacja	Sprzedaż w trakcie 6 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 czerwca 2020	30 czerwca 2019	W tysiącach złotych	Procentowo
<i>W tysiącach złotych</i>				
Warszawa	139.568	89.485	50.083	56%
Wrocław	22.844	19.782	3.062	15%
Szczecin	20.805	11.064	9.741	88%
Poznań	12.549	26.911	(14.362)	-53%
Pozostałe	359	804	(445)	n/d
Razem	196.125	148.046	48.079	32%

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

D. *Rozpoczęte projekty*

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w ramach projektu Ursus Centralny IIa w Warszawie, składającego się łącznie z 243 lokali mieszkalnych i 8 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 13.500 m² oraz rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Panoramika VI w Szczecinie obejmującego 76 lokali mieszkalnych o powierzchni 3.590 m².

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

E. *Umowy istotne dla działalności Grupy*

Wykonanie trzeciej opcji kupna - Nova Królikarnia

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

Umowa nabycia gruntu w Poznaniu

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 31 do 69, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w notce 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 70 do 80, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

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

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 wyniósł 40.641 tysiące złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2020	2019
	PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	253.099	136.457
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	6.500
Przychody	253.099	142.957
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(186.252)	(112.184)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(6.312)
Koszt własny sprzedaży	(186.252)	(118.496)
Zysk brutto ze sprzedaży	66.847	24.461
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.945)	(2.584)
Koszty ogólnego zarządu	(12.638)	(9.467)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(545)	6.481
Pozostałe przychody/(koszty), netto	8	(1.236)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	50.727	17.655
Przychody finansowe	367	386
Koszty finansowe	(2.565)	(2.580)
Wynik operacji finansowych, netto	(2.198)	(2.194)
Zysk/(strata) brutto	48.529	15.461
Podatek dochodowy	(7.888)	(3.297)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	40.641	12.164
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,249	0,074

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 116,6 mln złotych (85%) z 136,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku do 253,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, co zasadniczo jest spowodowane wydaniem 600 lokali klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do 291 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku.

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 74,1 mln (66%) z 112,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku do 186,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Spółkę z poziomu 291 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku do poziomu 600 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku wyniosła 26,3% wobec 17,8% w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2019 roku. City Link III w Warszawie był projektem o najwyższej rentowności, który znacząco wpłynął na przychody oraz rentowność Grupy (z marżą brutto 38,7%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,3 mln złotych (12%) z 2,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku do 2,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, co zasadniczo spowodowane jest rozpoczęciem 3 nowych projektów w trakcie ostatnich miesięcy 2019 roku, które wciąż wymagały wyższego zaangażowania kosztów sprzedaży i marketingu w trakcie pierwszego kwartału 2020 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 3,1 mln złotych (33,5%) z 9,5 mln złotych w takcie okresu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 do 12,6 mln złotych w trakcie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów wynagrodzeń i kosztów zmian w zarządzie.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 33,0 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 17,6 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku do zysku operacyjnego na poziomie 50,7 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Wynik operacji finansowych netto

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

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

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020			
	w tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Kwota skapitalizowana (MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	367	-	-	367
Koszty finansowe	(6.381)	3.825	-	(2.556)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6.014)	3.825	-	(2.189)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(486)	-	477	(9)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6.500)	3.825	477	(2.198)

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019			
	w tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Kwota skapitalizowana (MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	386	-	-	386
Koszty finansowe	(7.207)	4.646	-	(2.561)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6.821)	4.646	-	(2.175)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(1.101)	-	1.082	(19)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(7.922)	4.646	1.082	(2.194)

Koszty finansowe przed kapitalizacją i przed wpływem MSSF 16 spadły o 0,8 mln złotych (11,8%) z 6,8 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku do 6,0 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku. Spadek jest spowodowany głównie niższym poziomem stóp procentowych w pierwszej połowie 2020 roku w porównaniu do pierwszej połowy 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

Na dzień	<u>30 czerwca 2020</u>	<u>31 grudnia 2019</u>
	<u>w tysiącach złotych</u>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	<u>690.581</u>	<u>762.381</u>
Zaliczki otrzymane	<u>173.182</u>	<u>254.970</u>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	<u>184.321</u>	<u>203.182</u>

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 690,6 mln złotych w porównaniu do 762,4 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wartości wynika zasadniczo z kosztów sprzedaży ujętych w łącznej wysokości 186,2 mln złotych w trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku. Spadek ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy związane z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych na łączną kwotę 117,1 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosło 173,2 mln złotych wobec 255,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wynika zasadniczo z przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 252,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku. Spadek jest częściowo zrównoważony wartością zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku w kwocie 171,8 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 184,3 mln złotych na dzień 30 czerwca 2020 roku wobec 203,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty netto kredytów bankowych na łączną kwotę 12,5 mln złotych oraz ze spłaty obligacji na łączną kwotę 10,0 mln złotych. Ze wspomnianych 184,3 mln złotych wartość 101,2 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2021 roku.

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosły 178,0 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 188,0 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 177,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 1,6 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (0,9 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z poziomem zaawansowania realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2020 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 0,6 mln złotych (12,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2020	2019
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10.741	43.703
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.173)	(5.029)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(25.359)	(43.352)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku wyniosły 10,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku w wysokości 43,7 mln złotych. Spadek wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia o wartości 36,9 mln złotych oraz ujemnych przepływów pieniężnych z tytułu płatności za grunty (Poznań) w wysokości 3,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu sześciu miesięcy zakończonego 30 czerwca 2019 roku, kiedy Spółka nie nabyła żadnych nowych gruntów.

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- zwiększenie otrzymanych od klientów zaliczek na zakup lokali mieszkalnych z kwoty 160,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku do kwoty 170,8 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku w wysokości 5,0 mln złotych. Wzrost ten jest w głównej mierze efektem:

- braku istotnych ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w kwocie 10,9 mln złotych oraz dodatnich przepływów pieniężnych z tytułu wpływu dywidendy w wysokości 6,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 25,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 wobec dodatnich przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 43,4 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze ze:

- spłaty netto obligacji na łączną kwotę 10,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 8,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku;
- braku znaczących ujemnych przepływów pieniężnych z tytułu słat dywidend w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do 9,8 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku;
- spłaty netto zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 12,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do spłat netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na kwotę 22,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2020 (6 miesięcy)	4,414	4,228	4,604	4,466
2019 (6 miesięcy)	4,292	4,252	4,340	4,252
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2020	2019	2020	2019
Przychody ze sprzedaży	57.336	33.292	253.099	142.957
Zysk brutto ze sprzedaży	15.143	5.697	66.847	24.461
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	10.993	3.601	48.529	15.461
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	9.207	2.833	40.641	12.164
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.433	10.178	10.741	43.703
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(266)	(1.171)	(1.173)	(5.029)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5.745)	(10.096)	(25.359)	(43.352)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3.577)	(1.089)	(15.791)	(4.678)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.285.842	163.873.259	163.285.842	163.873.259
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,056	0,017	0,249	0,074

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	154.631	179.005	690.581	762.381
Aktywa razem	190.296	221.456	849.861	943.183
Zaliczki otrzymane	38.778	59.866	173.182	254.970
Zobowiązania długoterminowe	20.295	37.861	90.636	161.248
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	84.635	101.301	377.980	431.441
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	85.366	82.295	381.245	350.494

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2019	W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020	Razem	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2020	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2020	Razem	
Miasto Moje I i II	Warszawa	346	1	347	2	4	6	353
City Link III	Warszawa	66	280	346	10	12	22	368
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	101	3	104	-	2	2	106
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	67	3	70	-	1	1	71
Miasto Marina ⁽²⁾	Wrocław	21	102	123	16	12	28	151
Młody Grunwald	Poznań	381	-	381	1	11	12	393
Panoramika IV	Szczecin	9	91	100	6	5	11	111
Grunwald2	Poznań	-	119	119	104	45	149	268
Pozostałe projekty		-	1	1	3	14	17	18
Razem (wyluczając JV)		991	600	1.591	140	106	245	1.836
City Link I i II ⁽³⁾	Warszawa	509	2	511	-	-	-	511
Razem (włączając JV)		1.500	602	2.102	140	106	245	2.347

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

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty”.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2020	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2020	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Panoramika V	Szczecin	92	23	115	6.000	2020
Panoramika VI	Szczecin	-	76	76	3.600	2021
Miasto Moje III	Warszawa	162	34	196	10.200	2020
Vitalia III	Wrocław	47	34	81	6.800	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	5	13	18	3.600	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16	7	23	2.300	2020
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	13	18	31	3.200	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	73	103	176	8.900	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	123	15	138	7.600	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	29	92	121	6.200	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	10	44	54	3.200	2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	5	18	23	2.330	2021
Ursus Centralny IIa	Warszawa	126	125	251	13.500	2021
Razem – wyłączając JV		701	602	1.303	77.430	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	48	102	150	9.600	2021
Razem – włączając JV		749	704	1.453	87.030	

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

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.

Panoramika VI*Opis projektu*

Projekt Panoramika VI jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-V. Szósty etap projektu będzie obejmował 76 lokali o łącznej powierzchni 3.600 m².

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Panoramika VI rozpoczęły się w czerwcu 2020 roku, a zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2021 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

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

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.

Vitalia III

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Nova Królikarnia 2c

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Nova Królikarnia 3 a, b i c

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

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

Miasto Moje IV

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Ursus Centralny Ia

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Ursus Centralny IIa

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Viva Jagodno I

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Nowe Warzymice I

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

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

Wilanów Tulip

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

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

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, na bieżąco analizuje sytuację rynkową w celu optymalizacji liczby i rodzaju podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2020 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 3 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów (łącznie 331 lokali o łącznej powierzchni 18.100 m²), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać zawieszona lub odroczone w czasie. Powyższe kwestie są przedmiotem dodatkowej analizy z powodu pandemii COVID, dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 19.

Kolejne etapy realizowanych projektów

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m²)
Miasto Moje V	Warszawa	170	8.500
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	4.000
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	5.600
Łącznie		331	18.100

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
City Link III	Warszawa	7.098	Zakończony
Miasto Marina	Wrocław	6.903	Zakończony
Panoramika IV	Szczecin	2.925	Zakończony
Nova Królikarnia 2a - 2b	Warszawa	1.419	Zakończony
Grunwald2	Poznań	36.685	Zakończony
Miasto moje I & II	Warszawa	995	Zakończony
Młody Grunwald	Poznań	708	Zakończony
Pozostałe projekty		1.694	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		58.427	
Panoramika V	Szczecin	26.012	2020
Miasto Moje III	Warszawa	54.050	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	12.621	2020
Vitalia III	Wrocław	25.241	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16.794	2020
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	14.028	2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	5.607	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	50.113	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	10.364	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	21.418	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	2.958	2021
Ursus Centralny IIa	Warszawa	51.412	2022
Podsuma – projekty w trakcie budowy		290.618	
City Link I i II ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	3.933	Zakończony
Wilanów Tulip ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	25.844	2021
Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia		29.777	
Razem		378.822	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty”.

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 11 sierpnia 2020 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 11 sierpnia 2020 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2020 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2019 Liczba akcji / % udziałów
Wyemitowane akcje	164.010.813	-	164.010.813	-	164.010.813
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.738.456 14,47%	-	23.738.456 14,47%	(145.635) -0,09 p.p.	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%	n/d -	n/d Pomiędzy 5%-10%

Głosy

	Na dzień 11 sierpnia 2020 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Na dzień 30 czerwca 2020 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Na dzień 31 grudnia 2019 Liczba głosów / % głosów
Liczba głosów⁽²⁾:	163.111.706	(164.585)	163.276.291	(59.622)	163.335.913
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,43%	- 0,07 p.p.	108.349.187 66,36%	- 0,02 p.p.	108.349.187 66,34%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.738.456 14,55%	- 0,01 p.p.	23.738.456 14,54%	- -0,08 p.p.	23.884.091 14,62%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	n/d n/d	n/d Pomiędzy 5%-10%	n/d n/d	n/d Pomiędzy 5%-10%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych, co stanowi 0,45% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 11 sierpnia 2020 roku Spółka posiadała 899.107 akcji własnych, co stanowi 0,55% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 64,19%, udziałów i głosów w A. Luzon Group (poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 41,98% akcji w Spółce. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 42,15%, 42,17% oraz 42,22% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2019 roku, 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2019 roku, na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 0,012% akcji i praw głosu w Spółce (łącznie 20 tysięcy akcji). Posiadane przez Spółkę akcje własne, po uwzględnieniu zaokrągleń, nie wpłynęły na prawa głosu przysługujące Panu Piotrowi Palenikowi.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

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

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

Sezonowość

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W trakcie okresu sześciu miesięcy zakończonego 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązаныmi wewnątrz Grupy poza wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, a której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

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

Istotne sprawy sądowe

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

Gwarancje udzielane przez Spółkę

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 74 osoby w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do 77 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2020 (6 miesięcy)	4,414	4,228	4,604	4,466
2019 (6 miesięcy)	4,292	4,252	4,340	4,252
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259
Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")				
Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za 6 miesięcy do dnia 30 czerwca			
	2020	2019	2020	2019
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	1.088	607	4.804	2.606
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	813	953	3.587	4.091
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(1.162)	(1.375)	(5.128)	(5.903)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	9.207	2.833	40.640	12.164
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(394)	(3.680)	(1.737)	(15.803)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	846	7.664	3.735	32.908
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1.809)	(4.324)	(7.985)	(18.567)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.356)	(340)	(5.987)	(1.462)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.285.842	163.873.259	163.285.842	163.873.259
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,056	0,017	0,249	0,074
Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Inwestycje w jednostkach zależnych	95.234	98.576	425.314	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	33.046	26.727	147.584	113.829
Aktywa razem	128.941	127.542	575.850	543.203
Zobowiązania długoterminowe	17.182	35.473	76.735	151.078
Zobowiązania krótkoterminowe	26.393	9.775	117.873	41.631
Kapitał własny	85.366	82.295	381.242	350.494

Sprawozdanie Zarządu

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 11 sierpnia 2020 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu

Warszawa, 11 sierpnia 2020 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2019 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.865	8.552
Nieruchomości inwestycyjne		9.267	10.098
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	22	11.332	10.617
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	3.585	6.935
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	48.059	44.321
Aktywa trwałe razem		81.108	80.523
Zapasy	9	642.522	718.060
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	10	25.427	24.745
Należności z tytułu podatku dochodowego		248	130
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	22	2.025	1.977
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		18.731	22.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		79.800	95.591
Aktywa obrotowe razem		768.753	862.660
Aktywa razem		849.861	943.183
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(630)	(580)
Zyski zatrzymane		219.094	188.293
Kapitał własny razem		381.245	350.494
Zobowiązania			
Obligacje	13	76.735	151.078
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	13.339	9.618
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	11	562	552
Zobowiązania długoterminowe razem		90.636	161.248
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		70.760	97.715
Obligacje	13	101.236	36.891
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	14	636	12.875
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		5.714	2.338
Zaliczki otrzymane	17	173.182	254.970
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		648	1.087
Rezerwy		1.502	2.016
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	11	14.461	23.549
Dywidenda		9.841	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem		377.980	431.441
Zobowiązania razem		468.616	592.689
Pasywa razem		849.861	943.183

Noty zaprezentowane na stronach 35 do 69 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	17	252.605	85.629	134.843	76.108
Przychody ze sprzedaży gruntów		-	-	6.500	-
Przychody ze sprzedaży usług		494	243	1.614	826
Przychody ze sprzedaży		253.099	85.872	142.957	76.934
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		(186.252)	(64.872)	(112.184)	(64.307)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		-	-	(6.312)	-
Zysk brutto		66.847	21.000	24.461	12.627
Koszty sprzedaży i marketingu		(2.945)	(1.504)	(2.584)	(1.400)
Koszty ogólnego zarządu		(12.638)	(6.944)	(9.467)	(5.013)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(545)	(499)	6.481	6.291
Pozostałe koszty		(1.016)	(68)	(1.823)	(837)
Pozostałe przychody		1.024	501	587	313
Wynik z działalności operacyjnej		50.727	12.486	17.655	11.981
Przychody finansowe		367	127	386	182
Koszty finansowe		(2.565)	(1.507)	(2.580)	(1.196)
Wynik operacji finansowych, netto		(2.198)	(1.380)	(2.194)	(1.014)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		48.529	11.106	15.461	10.967
Podatek dochodowy	15	(7.888)	147	(3.297)	(2.287)
Zysk/(strata) netto z działalności		40.641	11.253	12.164	8.680
Inne całkowite dochody				-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		40.641	11.253	12.164	8.680
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		40.641	11.253	12.164	8.680
Całkowite dochody po opodatkowaniu		40.641	11.253	12.164	8.680
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		163.285.842	163.873.259	163.873.259	163.743.841
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,249	0,069	0,074	0,053

Noty zaprezentowane na stronach 35 do 69 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2020	-	-	-	40.641	40.641
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	40.641	40.641
Nabycie akcji własnych	-	-	(50)	-	(50)
Dywidenda	-	-	-	(9.840)	(9.840)
Stan na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(630)	219.094	381.245

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

(1) W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał 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 czerwca 2019 roku wyniósł 1.693 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

Noty zaprezentowane na stronach 35 do 69 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		40.641	12.164
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		547	493
Koszty finansowe		2.498	2.580
Przychody finansowe		(367)	(386)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(14)	(90)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		545	(6.481)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		7.888	3.297
Podsuma		51.738	11.577
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	68.343	25.930
Nabycie projektu Nova Królikarnia	12	(36.924)	(20.563)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		5.021	(1.111)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		3.426	(4.348)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		7.956	14.910
Zmiana stanu rezerw		(514)	(246)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	17	(81.788)	25.843
Podsuma		17.258	51.992
Odsetki zapłacone		(4.989)	(6.273)
Odsetki otrzymane		180	301
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(1.708)	(2.317)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		10.741	43.703
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(918)
Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(1.126)	(10.946)
Wpływy z otrzymanych dywidend od spółek w ramach wspólnego przedsięwzięcia		-	6.745
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(47)	90
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1.173)	(5.029)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	14	25.036	35.442
Spłata kredytów bankowych	14	(37.578)	(57.952)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	13	-	31.560
Wykup obligacji	13	(10.000)	(40.000)
Wpływy z tytułu kredytów otrzymanych od pozostałych jednostek		(1.500)	-
Dywidenda		-	(9.820)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania		(1.267)	(2.275)
Wykup akcji własnych		(50)	(307)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(25.359)	(43.352)
Przepływy pieniężne netto		(15.791)	(4.678)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		95.591	100.828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		79.800	96.150

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły odpowiednio 615 tys. złotych oraz 49.867 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 30 czerwca 2019 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 35 do 69 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 czerwca 2020 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), a 0,45% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,49% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych (0,45%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Sądowców Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz stanem na dzień 31 grudnia 2019 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 11 sierpnia 2020 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1-30).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

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

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

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

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o. ⁽²⁾	2002	-	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. ⁽²⁾	2003	-	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. ⁽²⁾	2004	-	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	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.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji ⁽²⁾	2010	-	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
37 Nova Królikarnia B.V. (<i>Siedziba Spółki zarejestrowana w Holandii</i>)	2016	100%	100%
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. ⁽⁶⁾	2007	100%	100%
45 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2007	100%	100%
46 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
57 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
58 Ronson Development 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Nowe Warzymice Sp. k.	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	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. (<i>Spółka zmieniła nazwę 24 lipca 2020 na "Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka" Sp.k.</i>)	2016	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	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. ⁽⁴⁾	2017	-	100%
84 Projekt City Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2017	-	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. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
88 Pod Skocznią Project Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
89 District 20 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	100%	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
93 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o. ⁽³⁾	2012	-	100%
98 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
99 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2016	100%	100%
102 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Darwen Sp. z o.o.	2017	100%	100%
105 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
106 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
107 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
108 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
109 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
110 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
c. Inne podlegające konsolidacji:			
111 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
112 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	n/d	n/d
113 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
114 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	n/d	n/d

- (1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania przychodów z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- (2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 4 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 4 maja 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 7 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 7 maja 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki.
- (4) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez Destiny sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. Destiny sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development 2010 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. Ronson Development 2010 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (7) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

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

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

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

W tysiącach złotych

Na dzień 30 czerwca 2020

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	439.492	110.624	43.958	9.267	84.235	-	73.744	-	85.689	-	-	(30.601)	816.408
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.453	-	33.453
Aktywa razem	439.492	110.624	43.958	9.267	84.235	-	73.744	-	85.689	-	33.453	(30.601)	849.861
Pasywa segmentu	150.152	35.832	33.271	-	37.029	-	30.531	-	20.670	-	-	(33.271)	274.214
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194.402	-	194.402
Pasywa razem	150.152	35.832	33.271	-	37.029	-	30.531	-	20.670	-	194.402	(33.271)	468.616

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2019

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

	Warszawa		Joint venture		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Przychody⁽¹⁾	151.476	1.400	1.897	418	38.138	-	36.638	-	25.029			
Wynik segmentu	55.340	216	(191)	196	9.082	-	(1.718)	-	(371)	-	-	(354)	62.200
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.473)	-	(11.473)
Wynik działalności operacyjnej	55.340	216	(191)	196	9.082	-	(1.718)	-	(371)	-	(11.473)	(354)	50.727
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(286)	(11)	(932)	(9)	(15)	-	(366)	-	(9)	-	(1.502)	932	(2.198)
Wynik przed opodatkowaniem	55.054	205	(1.123)	187	9.067	-	(2.084)	-	(380)	-	(12.975)	578	48.529
Podatek dochodowy													(7.888)
Zysk/(strata) netto za okres													40.641
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019

	Warszawa		Joint venture		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Przychody⁽¹⁾	98.178	10.063	59.954	372	4.710	-	28.720	-	914			
Wynik segmentu	16.792	1.025	14.507	226	(782)	-	3.681	-	(308)	-	-	(8.026)	27.115
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.460)	-	(9.460)
Wynik działalności operacyjnej	16.792	1.025	14.507	226	(782)	-	3.681	-	(308)	-	(9.460)	(8.026)	17.655
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(33)	3	(79)	-	(15)	-	(7)	-	(8)	-	(2.134)	79	(2.194)
Wynik przed opodatkowaniem	16.759	1.028	14.428	226	(797)	-	3.674	-	(316)	-	(11.594)	(7.947)	15.461
Podatek dochodowy													(3.297)
Zysk/(strata) netto za okres													12.164
Wydatki inwestycyjne	516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402	-	918

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

	Warszawa		Joint venture		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Przychody⁽¹⁾	29.636	-	231	418	38.126	-	15.392	-	2.500			
Wynik segmentu	11.780	32	(390)	(235)	8.964	-	(1.296)	-	(340)	-	-	(109)	18.406
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.920)	-	(5.920)
Wynik działalności operacyjnej	11.780	32	(390)	(235)	8.964	-	(1.296)	-	(340)	-	(5.920)	(109)	12.486
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(201)	(2)	(801)	-	(3)	-	(353)	-	(9)	-	(812)	801	(1.380)
Wynik przed opodatkowaniem	11.579	30	(1.191)	(235)	8.961	-	(1.649)	-	(349)	-	(6.732)	692	11.106
Podatek dochodowy													147
Zysk/(strata) netto za okres													11.253
Wydatki inwestycyjne	(70)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70)

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019

	Warszawa		Joint venture		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Przychody⁽¹⁾	51,228	1,897	54,666	169	2,195	-	21,445	-	-			
Wynik segmentu	7,480	118	13,410	96	(363)	-	3,510	-	(172)	-	-	(7,119)	16,960
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,979)	-	(4,979)
Wynik działalności operacyjnej	7,480	118	13,410	96	(363)	-	3,510	-	(172)	-	(4,979)	(7,119)	11,981
Przychody/ (koszty) finansowe netto	23	(22)	(85)	-	(5)	-	5	-	(2)	-	(1,013)	85	(1,014)
Wynik przed opodatkowaniem	7,503	96	13,325	96	(368)	-	3,515	-	(174)	-	(5,992)	(7,034)	10,967
Podatek dochodowy													(2,287)
Zysk/(strata) netto za okres													8,680
Wydatki inwestycyjne	516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139	-	655

(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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2020
Wydatki związane z zakupem gruntu	293.592	(9.773)	10.380	294.199
Koszty prac budowlanych	131.467	(60.013)	97.303	168.757
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.408	(1.581)	3.456	22.283
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	32.291	(2.251)	3.825	33.864
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania ⁽²⁾	1.656	-	572	2.228
Pozostałe	4.426	(731)	1.641	5.336
Produkcja w toku	483.840	(74.350)	117.177	526.667

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 czerwca 2020
Wyroby gotowe	217.123	74.350	(187.627)	103.846

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2020
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(6.023)	-	3.280	(2.743)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2020
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	23.120	(172)	(8.196)	14.752

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	718.060			642.522
--	----------------	--	--	----------------

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,09%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 11.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 czerwca 2019
Wyroby gotowe	78.491	167.912	(111.242)	135.161

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2019 roku
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(9.724)	-	209	(9.515)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Pierwotne ujęcie zgodnie z MSSF 16	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2019
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	-	32.977	(227)	(2.079)	30.671
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	596.927				648.414

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

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 11.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

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

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

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

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

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

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

596.927

718.060

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakupione pod zabudowę, na których budowa nie jest planowana w ciągu najbliższych trzech lat, zostały przeklasyfikowane do aktywów trwałych i prezentowane są w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę. Poniższa tabela przedstawia zmiany w Gruntach przeznaczonych pod zabudowę:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Za rok zakończony 31 grudnia 2019
Bilans otwarcia	44.321	46.227
Przeniesione z Zapasów	-	-
Zwiększenia	3.738	24
Odpis aktualizujący	-	(1.930)
Bilans zamknięcia	48.059	44.321
W tym:		
Wartość księgowa	54.941	51.203
Odpis aktualizujący	(6.882)	(6.882)
Bilans zamknięcia	48.059	44.321

Nota 10 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Poniższa tabela przedstawia rozbiecie pozycji składających się na konto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	7.941	12.361
Należności z tytułu dostaw i usług	4.000	3.696
Należności z tytułu dostaw i usług - MSSF 16	5.263	1.753
Wadium	1.437	1.437
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	6.786	5.498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	25.427	24.745

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 3,8 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku oraz 3,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rozpoznanie przychodu	30 czerwca 2020
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	23.120	(172)	-	(8.196)	14.752
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	(4)	-	n/d	549
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Koszty finansowe	Płatności	Rozpoznanie przychodu	30 czerwca 2020
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	23.549	477	(1.260)	(8.305)	14.461
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	552	10	-	n/d	562

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – MSSF 16

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

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2019	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rozpoznanie przychodu	30 czerwca 2019
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	(227)	n/d	(2.079)	30.671
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	n/d	553
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2019	Koszty finansowe	Płatności	Rozpoznanie przychodu	30 czerwca 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	1.082	(2.238)	(1.516)	30.305
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	19	(37)	n/d	535

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Nabycie projektu Nova Królikarnia

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia przepływy pieniężne związane z zakupem projektu Nova Królikarnia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku:

	<i>W tysiącach złotych</i>
Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia na dzień 31 grudnia 2019	37.022
Zapłacona kwota za zakup (transakcja Nova Królikarnia)	(27.022)
Realizacja Trzeciej Opcji Kupna	9.900
Zapłacona kwota za zakup (Trzecia Opcja Kupna)	(9.900)
Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia na dzień 30 czerwca 2020	10.000

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku i w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	187.969	205.547	205.547
Wykup obligacji	(10.000)	(50.000)	(40.000)
Wpływy z obligacji	-	32.317	32.317
Koszt emisji	-	(757)	(757)
Zamortyzowany koszt emisji	350	854	470
Odsetki naliczone	4.447	10.351	5.412
Odsetki spłacone	(4.795)	(10.343)	(5.272)
Bilans zamknięcia	177.971	187.969	197.717
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	101.236	36.891	22.053
Zobowiązania długoterminowe	76.735	151.078	175.664
Bilans zamknięcia	177.971	187.969	197.717

Nowe obligacje wyemitowane w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku:

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Spółka nie wyemitowała nowych obligacji.

Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2019 roku:

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

Seria P oraz Q:

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	85.790
Kapitał	381.245
Wskaźnik Zadłużenia Netto	22,5%

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	85.790
Kapitał	381.245
Wskaźnik Zadłużenia Netto	22,5%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

Seria R oraz S :

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

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

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

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	85.790
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę ⁽¹⁾	502.647
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	17,1%

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

Seria T oraz U:

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitału własnego.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	85.790
Kapitał	381.245
Wskaźnik Zadłużenia Netto	22,5%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Obligacje

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

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S, T oraz U transakcje z jednostkami powiązanymi, w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 420 tys. złotych.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów:

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

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy
zakończony dnia 30 czerwca 2020

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniżej zaprezentowano tabelę ruchów zabezpieczonych kredytów bankowych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 rok, jak również salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 (badane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
Saldo otwarcia	12.875	37.687	37.687
Otrzymane kredyty bankowe	25.106	71.940	35.961
Splaty kredytów bankowych	(37.578)	(96.754)	(57.952)
Oplaty bankowe	(70)	(740)	(519)
Amortyzacja opłat bankowych	313	786	305
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	(10)	(44)	19
Saldo zamknięcia	636	12.875	15.501
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	636	12.875	73
Zobowiązania długoterminowe	-	-	15.428
Saldo zamknięcia	636	12.875	15.501

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 23 „Wybrane zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”). Zgodnie z prognozowanymi przepływami pieniężnymi Grupy, zobowiązania z tytułu kredytów bankowych na 30 czerwca 2020 roku zostaną spłacone w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych prezentowane są jako Zobowiązania krótkoterminowe.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 30 czerwca 2019 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek.

Nota 15 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	817	565	987	237
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	8.388	(2.070)	5.096	4.062
Straty podatkowe do rozliczenia	(1.317)	1.358	(2.786)	(2.012)
Razem podatek odroczony/(korzyść)	7.071	(712)	2.310	2.050
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	7.888	(147)	3.297	2.287

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2020
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.124	1.317	3.441
Odsetki naliczone	3.704	(1.135)	2.569
Rezerwa na koszty okresu	657	499	1.156
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.452	(570)	1.882
Pozostałe*	4.106	(540)	3.566
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	13.043	(429)	12.614
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.732	6.102	19.834
Odsetki naliczone	437	370	807
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.042	-	1.042
Pozostałe	515	170	685
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	15.726	6.642	22.368
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.043		12.614
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15.726		22.368
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(6.108)		(9.029)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	6.935	(3.350)	3.585
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	9.618	3.721	13.339

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zaliczki otrzymane

Na otrzymane zaliczki składają się zaliczki wpłacone przez klientów na prace budowlane w trakcie realizacji (przychody przyszłych okresów). Poniższa tabela prezentuje rozbięcie otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Zaliczki otrzymane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020	Przychody rozpoznane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020	Na dzień 30 czerwca 2020
City Link III	120.796	(143.707)	28.032	5.121
Nova Królikarnia 1a-1e	333	(3.331)	2.998	-
Nova Królikarnia 2a i 2b	1.620	(4.075)	3.964	1.509
Nova Królikarnia 2c	8.440	-	2.657	11.097
Nova Królikarnia 3b	3.236	-	5.262	8.498
Nova Królikarnia 3a	-	-	6.182	6.182
Nova Królikarnia 3c	-	-	-	214
Vitalia III	4.878	-	8.288	13.166
Miasto Moje I i II	256	(515)	541	282
Miasto Moje III	14.271	-	21.434	35.705
Miasto Moje IV	639	-	5.699	6.338
Miasto Marina	36.498	(36.537)	5.101	5.062
Panoramika IV	20.412	(25.030)	4.988	370
Panoramika V	4.165	-	9.396	13.561
Grunwald2	32.235	(38.126)	38.628	32.737
Ursus Centralny Ia	6.338	-	15.355	21.693
Ursus Centralny IIa	-	-	8.542	8.542
Viva Jagodno I	167	-	1.754	1.921
Nowe Warzymice I	-	-	386	386
Pozostałe	686	(1.284)	1.397	798
Razem	254.970	(252.605)	170.604	173.182

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zaliczki otrzymane

Poniższa tabela prezentuje rozbieżności otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019:

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 (Badane)
Ursus Centralny Ia	21.364	25.589
Viva Jagodno I	19.435	26.590
Panoramika V	1.553	8.472
Vitalia III	12.940	20.598
Miasto Moje III	6.892	22.477
Nove Warzymice I	9.981	12.157
Miasto Moje IV	30.835	37.243
Nova Królikarnia 3a	8.332	15.639
Nova Królikarnia 3b	3.908	6.887
Nova Królikarnia 3c	7.501	11.419
Nova Królikarnia 2c	1.302	7.048
Grunwald2	1.265	12.379
Razem	125.308	206.498

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 roku (Badane)
Grunwald2	-	24.119
Panoramika V	767	19.070
Wrocław 2016	20.700	-
Razem (wyluczając JV)	21.467	43.189
Wilanów Tulip	51.300	-
Razem (włączając JV)	72.767	43.189

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iii) Inne należności i zobowiązania warunkowe:

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

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

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

Spółka mogła zostać obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostały obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostały wykonane. Na dzień 30 czerwca 2020 roku w wyniku wykonania wszystkich trzech opcji kupna, wartość opłaty została zredukowana do zera.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Należności i zobowiązania warunkowe

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2020 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 (badane)
Panoramika IV	2.310	2.065
Panoramika V	12.451	9.276
Vitalia III	11.999	11.961
Grunwald2	4.053	30.751
Miasto Moje I i II	716	117
Miasto Moje III	18.357	23.488
Miasto Moje IV	15.082	8.565
Ursus Centralny Ia	28.463	31.583
Ursus Centralny IIa	42.912	-
Miasto Marina	2.136	1.068
City Link III	2.075	22.257
Nowe Warzymice I	2.587	-
Nova Królikarnia 1a - 1e	-	2.998
Nova Królikarnia 2a i 2b	1.071	5.033
Nova Królikarnia 2c	1.524	4.181
Nova Królikarnia 3b	8.285	11.001
Nova Królikarnia 3a	8.069	-
Viva Jagodno I	8.319	1.530
Pozostałe projekty	2.452	2.233
Razem	172.861	168.107

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

W pierwszej połowie 2020 roku Spółka stanęła w obliczu trudnego okresu operacyjnego i potencjalnego ryzyka. Spółka przygotowuje się i reaguje na nadchodzące zdarzenia związane z Koronawirusem, jak również analizuje ich wpływ na funkcjonowanie Spółki, w tym zapewnienie bezpieczeństwa swoich pracowników przy kontynuowaniu bieżącej działalności oraz stara się zminimalizować, jak to tylko możliwe, wpływ tych zdarzeń na Spółkę.

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

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

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

Należy zauważyć, że jak dotąd wszystkie prace budowlane na placach budowy są kontynuowane w pełnym wymiarze.

Po bardzo dobrych wynikach sprzedaży w pierwszych 3 miesiącach roku Spółka odnotowała spadek liczby nowo zawartych umów sprzedaży w pierwszym miesiącu II kwartału, w związku z wybuchem epidemii Koronawirusa, w porównaniu do poprzednich miesięcy tego roku i w porównaniu z tym samym miesiącem w zeszłym roku.

Oprócz powyższego spadku, Spółka nie odnotowała podobnego spowolnienia sprzedaży w ciągu kolejnych 2 miesięcy, co zaowocowało bardzo dobrą sprzedażą za II kwartał 2020 roku.

Na tym etapie, ze względu na ogólną niepewność panującą w Polsce i na świecie, z powodu dynamicznego kryzysu i braku możliwości do przewidzenia czasu trwania obecnej sytuacji, Zarząd nie jest w stanie ocenić efektów powyższych działań Zarząd i jej skutków finansowych. Spółka będzie w dalszym ciągu na bieżąco monitorować sytuację w najbliższych tygodniach i miesiącach, a w razie potrzeby podejmie wszelkie niezbędne kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (Nota 37). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działań zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, jak opisano w nocie 13 i 14.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(iv) Ryzyko stopy procentowej

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

Nota 20 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków.

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

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 Spółka nie utworzyła żadnego odpisu aktualizującego zapasy, ani istotnych rezerw.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

W tysiącach złotych	Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia
	2020	2019
Udzielone pożyczki	14.666	12.311
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	(1.309)	283
Wartość bilansowa inwestycji	13.357	12.594
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Aktywa obrotowe)	(2.005)	(1.977)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	11.352	10.617

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

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

W tysiącach złotych	Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia
	2020	2019
Bilans otwarcia	13.166	-
Udzielone pożyczki	1.126	16.190
Spłacone pożyczki	-	(3.450)
Naliczone odsetki	374	514
Odsetki zapłacone	-	(88)
Saldo zamknięcia przed kompensacją	14.666	13.166
Kompensacja ujemnej wartości inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	-	(855)
Saldo zamknięcia po kompensacji	14.666	12.311

Na dzień 30 czerwca 2020 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 14.666 tys. złotych) łączna wartość 2.005 tys. złotych jest wymagana nie później niż do dnia 30 czerwca 2021 roku. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej: WIBOR 3M plus marża 4%.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

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

Kredyty bankowe

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

W maju 2020 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu Joint Venture Wilanów Tulip w Warszawie. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie oraz refinansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 51,3 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku.

W maju 2020 roku Spółka całkowicie spłaciła kredyt zaciągnięty na finansowanie projektu Grunwald2.

Rozpoczęcie nowych projektów

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

W czerwcu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Panoramika VI obejmującego 76 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.590 m².

Zakup gruntu

Dnia 28 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółki zależne) zawarła finalną umowę nabycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, w dzielnicy Grunwald. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Cena nabycia została ustalona na 3,0 mln złotych i zapłacona. Projekt będzie obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m².

Wypłata dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2020 roku zatwierdziło przeznaczenie na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję. Dzień dywidendy został ustalony na 5 sierpnia 2020 roku a dzień wypłaty dywidendy został ustalony na 24 sierpnia 2020 roku.

Całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym przypadku nie będzie wyższa niż 9.841 tys. złotych (dziewięć milionów osiemset czterdzieści jeden tysięcy złotych).

Liczba akcji objętych dywidendą zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż całkowita liczba akcji w Spółce, tj. 164.010.813.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Program wykupu akcji własnych

W związku z wygaśnięciem upoważnienia do nabywania akcji własnych udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 24 stycznia 2019 r. („Program wykupu z 2019 r.”) oraz wolą Spółki do kontynuowania tego skupu, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 30 czerwca 2020 roku, podjęło decyzję o zatwierdzeniu programu skupu akcji własnych. Zakres nowego upoważnienia do nabywania akcji własnych jest identyczny z zakresem upoważnienia udzielonego w ramach Programu wykupu z 2019 r., pomniejszony o akcje dotychczas nabyte na podstawie tego zezwolenia oraz przedłużony o okres 3 lat. Zarząd Spółki jest upoważniony do nabywania akcji zwykłych na okaziciela Spółki na określonych warunkach, w tym m.in.:

1. Spółka może nabywać akcje własne o łącznej wartości nominalnej stanowiącej nie więcej niż 1,07% kapitału zakładowego Spółki, tj. maksymalnie 1.765.478 akcji;
2. cena nabycia jednej akcji nie może być:
 - a) niższa od wartości nominalnej jednej akcji Spółki, tj. 0,02 euro na jedną akcję, oraz
 - b) wyższa niż wartość księgowa Spółki przypadająca na jedną akcję (liczona na podstawie zbadanego sprawozdania finansowego za rok 2017), tj. 2,10 złotych na jedną akcję;
3. maksymalna kwota przeznaczona na nabycie akcji własnych nie może być wyższa niż 1.369,8 tys. złotych;
4. upoważnienie Zarządu do nabycia akcji własnych obejmuje okres do 30 czerwca 2023 r., nie dłużej jednak niż wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie akcji własnych.

Program zostanie sfinansowany z kapitału zapasowego utworzonego na podstawie Programu wykupu z 2019 roku. Kapitał rezerwy utworzony wówczas w kwocie 2,0 mln złotych został wykorzystany w kwocie 630,2 tys. złotych, w związku z czym 1.369,8 tys. złotych pozostało do wykorzystania na potrzeby nowego programu wykupu.

Od dnia 1 stycznia 2020 roku do 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji za łączną cenę 50,2 tys. złotych. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych stanowiących 0,45% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

Ursus

Dnia 4 maja 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę o roboty budowlane odnośnie etapu inwestycji Ursus Centralny IIa z Karmar S.A. (generalnym wykonawcą). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 60,3 mln złotych. Strony uzgodniły również mechanizm odroczonej płatności, zgodnie z którym (w zamian za odsetki) części płatności należnych Wykonawcy do łącznej kwoty 12,0 mln złotych może zostać odroczone na okres do 7 dni roboczych po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie jednak nie dłużej niż do końca października 2021 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Polityka Wynagrodzeń

W dniu 30 czerwca 2020 roku, Walne Zgromadzenie Spółki, działając na podstawie art. 90d ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, przyjęło Politykę Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Ronson Development SE ("Polityka"). Celem Polityki jest przyczynianie się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki. Polityka określa również środki mające na celu unikanie konfliktów interesów w zakresie wynagrodzeń oraz zarządzanie nimi. Polityka została opracowana przy uwzględnieniu znaczenia biznesowego Spółki, jej sytuacji ekonomicznej, standardów rynkowych obowiązujących w porównywalnych spółkach, w szczególności z branży budowlanej, oraz zakresu obowiązków poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

COVID – 19

W pierwszej połowie 2020 roku Spółka stanęła w obliczu trudnego okresu operacyjnego i potencjalnego ryzyka. Spółka przygotowuje się i reaguje na nadchodzące zdarzenia związane z Koronawirusem, jak również analizuje ich wpływ na funkcjonowanie Spółki, w tym zapewnienie bezpieczeństwa swoich pracowników przy kontynuowaniu bieżącej działalności oraz stara się zminimalizować, jak to tylko możliwe, wpływ tych zdarzeń na Spółkę.

Po bardzo dobrych wynikach sprzedaży w pierwszych 3 miesiącach roku Spółka odnotowała spadek liczby nowo zawartych umów sprzedaży w pierwszym miesiącu II kwartału, w związku z wybuchem epidemii Koronawirusa, w porównaniu do poprzednich miesięcy tego roku i w porównaniu z tym samym miesiącem w zeszłym roku.

Oprócz powyższego spadku, Spółka nie odnotowała podobnego spowolnienia sprzedaży w ciągu kolejnych 2 miesięcy, co zaowocowało bardzo dobrą sprzedażą za II kwartał 2020 roku.

W tym okresie, aby być dostępnym dla naszych klientów i potencjalnych klientów, Spółka zainicjowała alternatywne procedury marketingowe, w ramach których jej sprzedaż osobista była możliwa i dostępna za pośrednictwem kanałów internetowych, aby pokazać swoje realizowane projekty. To innowacyjne narzędzie marketingowe pozwala firmie budować bazę klientów i utrzymywać z nimi dobry kontakt, a także zabezpieczyć liczbę umów sprzedaży.

Zarząd na bieżąco monitoruje postępy na budowach. Na dzień publikacji niniejszego raportu wszystkie projekty są realizowane zgodnie z harmonogramem.

Grupa przygotowuje się również do uruchomienia nowych inwestycji, przy czym ostateczne terminy rozpoczęcia budowy i sprzedaży nowych etapów są dostosowywane do aktualnych warunków rynkowych. Zarząd nie przewiduje opóźnień w dostarczaniu lokali do klientów w projektach już zakończonych oraz planowanych do zakończenia w tym roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Program wykupu akcji własnych

W związku z realizacją programu nabywania akcji własnych zatwierdzonego uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych („Uchwała Upoważniająca”) Zarząd Spółki 1 lipca 2020 określił szczegółowe warunki nabycia akcji własnych Spółki („Skup Akcji”), które zostały ponadto zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółki. Nabycie akcji własnych w ramach Skupu Akcji zostanie dokonane w terminie trzech lat licząc od dnia podjęcia Uchwały Upoważniającej, na warunkach i w trybie zawierania transakcji na rynku regulowanym na zasadach możliwie zbliżonych do warunków określonych w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących warunków mających zastosowanie do programów odkupu i środków stabilizacji, w szczególności w zakresie określenia ceny oraz ilości akcji, które mogą być nabywane w ramach Skupu Akcji. Maksymalna kwota przeznaczona na nabycie wszystkich akcji w ramach Skupu Akcji nie może przekroczyć 1 369 761,99 zł (jeden milion trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 99/100).

Od dnia 8 lipca 2020 roku do 11 sierpnia 2020 roku Spółka nabyła 164.858 akcji własnych za łączną cenę 201,0 tys. złotych.

Na dzień 11 sierpnia 2020 roku Spółka posiadała 899.107 akcji własnych stanowiących 0,55% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Obligacje

29 lipca 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wyemitowane 15.000 obligacji serii Q o łącznej wartości nominalnej 15.000 tysięcy złotych. Po tej spłacie łączna liczba wyemitowanych obligacji serii Q wyniosła zero.

Panoramika VI – pozwolenie na budowę

6 lipca 2020 Spółka otrzymała pozwolenie na budowę dla VI etapu projektu Panoramika w Szczecinie.

Panoramika V – pozwolenie na użytkowanie

30 lipca 2020 Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla V etapu projektu Panoramika w Szczecinie.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
 Prezes Zarządu

Yaron Shama
 Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
 Wiceprezes Zarządu
 ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
 Członek Zarządu

Adriana Pawulska
 Osoba odpowiedzialna za
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 11 sierpnia 2020 rok

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>	<i>(Badane)</i>
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	425.314	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	120.138	89.606
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		891	1.015
Razem aktywa trwałe		546.343	510.456
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		225	107
Należności od jednostek zależnych		650	1.244
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	27.446	24.223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1.186	7.173
Razem aktywa obrotowe		29.507	32.747
Razem aktywa		575.850	543.203
Kapitały			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(630)	(580)
Zyski zatrzymane		219.091	188.293
Razem kapitał własny	12	381.242	350.494
Zobowiązania			
Obligacje	8	76.735	151.078
Razem zobowiązania długoterminowe		76.735	151.078
Obligacje	8	101.236	36.891
Pożyczki od jednostek zależnych		5.684	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.112	1.431
Zobowiązanie z tytułu dywidendy		9.841	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe		117.873	41.631
Razem zobowiązania		194.608	192.709
Razem kapitał własny i zobowiązania		575.850	543.203

Noty zawarte na stronach 74 do 80 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach PLN</i>				
Przychody ze świadczenia usług doradczych	4.804	2.928	2.606	1.366
Koszty ogólnego zarządu i administracji	(2.715)	(1.551)	(1.784)	(971)
Pozostałe koszty	-	-	(8)	-
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	2.089	1.377	814	395
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	40.216	13.068	9.090
Zysk działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych	42.305	12.015	13.882	9.485
Przychody finansowe	3.587	1.962	4.091	1.923
Koszty finansowe	(5.128)	(2.508)	(5.903)	(2.767)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej	(1.541)	(546)	(1.812)	(844)
Zysk/(strata) brutto	40.764	11.469	12.070	8.641
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	9	(124)	94	39
Zysk/(strata) netto	40.640	11.252	12.164	8.680
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu	40.640	11.252	12.164	8.680
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)	163.285.842	163.285.842	163.873.259	163.743.841
<i>W złotych</i>				
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)	0,249	0,069	0,074	0,053

Noty zawarte na Stronach 74 do 80 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽¹⁾	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2020	-	-	-	40.640	40.640
Nabycie akcji własnych	-	-	(50)	-	(50)
Dywidenda zadeklarowana	-	-	-	(9.842)	(9.842)
Stan na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(630)	219.091	381.242

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

<i>W tysiącach PLN</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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	-	-	-	12.164	12.164
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	12.164	12.164
Wykup akcji własnych	-	-	(307)	-	(307)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Stan na dzień 30 czerwca 2019 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(307)	183.043	345.517

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

Noty zawarte na stronach 74 do 80 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

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

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 czerwca 2020 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,45% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,49% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych (0,45%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 11 sierpnia 2020 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 5 – Sezonowość

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

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku:

Za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Stan na początek okresu	419.835	407.309	407.309
Inwestycje w jednostki zależne	-	-	-
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	40.216	18.944	13.068
Dywidendy otrzymane	(34.737)	(6.418)	-
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	-	-
Stan na koniec okresu	425.314	419.835	420.377

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 91 spółek, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku:

Za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Stan na początek okresu	113.829	155.836	155.836
Udzielone pożyczki	34.000	46.916	22.000
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(3.000)	(88.254)	(54.870)
Opłaty i prowizje	-	-	(38)
Amortyzacja opłat i prowizji	87	215	156
Naliczone odsetki (pomniejszone o odsetki otrzymane)	3.493	7.059	1.563
Splata odsetek	(825)	(7.943)	-
Stan na koniec okresu	147.584	113.829	124.647
Stan na koniec okresu zawiera:			
Aktywa krótkoterminowe	27.446	24.223	34.432
Aktywa długoterminowe	120.138	89.606	90.215
Stan na koniec okresu	147.584	113.829	124.647

Pożyczki są niezabezpieczone.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku:

Za okres	6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 (badane)	6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Bilans otwarcia	187.969	205.547	205.547
Wykup obligacji	(10.000)	(50.000)	(40.000)
Wpływy z obligacji	-	32.317	32.317
Koszt emisji	-	(757)	(757)
Zamortyzowany koszt emisji	350	854	470
Odsetki naliczone	4.447	10.351	5.412
Odsetki spłacone	(4.795)	(10.343)	(5.272)
Bilans zamknięcia	177.971	187.969	197.717
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	101.236	36.891	22.053
Zobowiązania długoterminowe	76.735	151.078	175.664
Bilans zamknięcia	177.971	187.969	197.717

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Podatek dochodowy

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	406	329
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(282)	(423)
Odroczony podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	124	(94)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	124	(94)

Nota 10 – Należności i zobowiązania warunkowe

Nova Królikarnia – Opcje Kupna

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

W dniu 9 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zrealizowała ostatnią opcję kupna, na podstawie umów opcji kupna zawartych w dniu 10 kwietnia 2018 roku z Global City Holdings BV, w wyniku tej transakcji Spółka nabyła udziały w spółce posiadającej jeden etap projektu Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m² o łącznej wartości 9,9 mln zł. Łączna cena za trzecią opcję kupna została zapłacona w dacie realizacji.

Spółka mogła zostać obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostały obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostały wykonane. Na dzień 30 czerwca 2020 roku w wyniku wykonania wszystkich trzech opcji kupna, wartość opłaty została zredukowana do zera.

Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Kapitał własny

Wykup akcji własnych

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

Od dnia 1 stycznia 2020 roku do 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji własnych za łączną cenę 50,2 tysiące złotych. Kapitał rezerwy na dzień 24 stycznia 2020 roku wyniósł 1.573 tysiące złotych oraz został zaprezentowany w ramach zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwy został zlikwidowany.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych, co stanowi 0,45% kapitału zakładowego Spółki.

Nota 13 - Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

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

Dnia 2 kwietnia 2020 roku, Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki zależnej Ronson Development Construntion Sp. z o.o. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto za 2019 rok w wysokości 12,7 mln złotych na wypłatę dywidendy. Jednocześnie Spółka posiada zobowiązanie wobec Ronson Development Construntion Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 14,9 mln złotych. Strony postanawiają, że Spółka spłaci pożyczkę w kwocie 12,7 mln złotych. Strony dokonują więc potrącenia opisanych powyżej wierzytelności, w wyniku czego wierzytelności te umarzają się wzajemnie. W rezultacie Spółka wciąż posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki w kwocie 2,2 mln złotych do spłaty.

Dnia 7 kwietnia 2020 roku Zarząd jednostki zależnej Ronson Development Construction Sp. z o. o. zdecydował się wypłacić Spółce zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok 2020 w kwocie 22 mln złotych. Zaliczkę wypłacono 7 kwietnia 2020 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2020 roku zatwierdziło przeznaczenie na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję. Dzień dywidendy został ustalony na 5 sierpnia 2020 roku a dzień wypłaty dywidendy został ustalony na 24 sierpnia 2020 roku.

Całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym przypadku nie będzie wyższa niż 9.840.649 złotych (dziewięć milionów osiemset czterdzieści tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych).

Liczba akcji objętych dywidendą zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż całkowita liczba akcji w Spółce, tj. 164.010.813.

Raport niezależnego biegłego rewidenta

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Wydarzenia po dacie bilansowej

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

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu

Adriana Pawulska
Osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 11 sierpnia 2020 roku