

# **Ronson Development SE**

Śródroczny Raport Finansowy  
za okres dziewięciu miesięcy  
zakończony dnia  
30 września 2020

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku  
i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku

# SPIS TREŚCI

	<b>Strona</b>
<b>Sprawozdanie Zarządu</b>	1
<b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020</b>	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	33
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	34
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	35
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	36
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	37
<b>Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020</b>	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	75
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	76
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	77
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	78
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	79

## 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 września 2020 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), a 0,65% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,29% 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 września 2020 roku Spółka posiadała 1.063.445 akcji własnych (0,65%), 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 27.

Dnia 6 listopada 2020 roku cena zamknięcia jednej akcji wynosiła 1,40 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 229,6 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku Grupa sprzedała 661 lokali o łącznej wartości 325,1 mln złotych, natomiast w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku Grupa sprzedała 505 lokali o łącznej wartości 221,4 mln złotych.

Na dzień 30 września 2020 roku, Grupa posiada 841 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 741 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 100 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.587 lokali o łącznej powierzchni 91.697 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2020 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 277 lokali o łącznej powierzchni 16.966 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 14 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 3.724 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 234.000 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W pozostałej części 2020 roku Grupa rozważy rozpoczęcie 2 etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 140 lokali o łącznej powierzchni 8.200 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> za łączną kwotę 9,9 mln złotych.

Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Wola o powierzchni około 1.600. m<sup>2</sup>. Ostateczna cena Nieruchomości będzie zależec od powierzchni użytkowej lokali, które będą mogły zostać wybudowane na Nieruchomości i zostanie obliczona w oparciu o ostateczne pozwolenie na budowę, uzyskane przez podmiot sprzedający. Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 22,0 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 września 2020	31 grudnia 2019
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	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. <sup>(2)</sup>	2002	-	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2003	-	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2004	-	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2006	-	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2006	-	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	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. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 września 2020	31 grudnia 2019
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
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. <sup>(6)</sup>	2007	-	100%
45 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2007	-	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. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
58 Ronson Development 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	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. <sup>(4)</sup>	2017	-	100%
84 Projekt City Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	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. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
88 Pod Skocznią Project Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
89 District 20 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
93 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	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 września 2020	31 grudnia 2019
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	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. <sup>(7)</sup>	2016	-	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%
<b>c. Inne podlegające konsolidacji:</b>			
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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020

#### A. Zakończone projekty

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Grunwald2	Poznań	268	14,400
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	18	3,600
Panoramika V	Szczecin	115	6,000
<b>Razem</b>		<b>401</b>	<b>24,000</b>

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

#### B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku wyniósł 321,9 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży, wynoszącym 246,6 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto, w wysokości 75,3 mln złotych i marżę brutto na poziomie 23,2%. 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 323,97 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 248,1 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 75,9 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 23,3%.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020

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

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody <sup>(1)</sup>		Koszty sprzedaży <sup>(2)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
City Link III	286	14.125	147.855	46,0%	90.962	36,9%	56.893	38,5%
Grunwald2	220	10.963	73.543	22,9%	56.543	22,9%	17.000	23,1%
Miasto Marina <sup>(5)</sup>	119	5.018	43.610	13,6%	43.594	17,7%	16	0,0%
Panoramika IV	97	5.065	27.647	8,6%	27.410	11,1%	237	0,9%
Panoramika V	63	2.872	17.313	5,4%	16.908	6,9%	405	2,3%
Nova Królikarnia 2b	3	367	4.075	1,3%	3.676	1,5%	399	9,8%
Miasto Moje I	3	164	1.407	0,4%	1.073	0,4%	334	23,8%
Nova Królikarnia 1a-1e	3	327	3.332	1,0%	2.803	1,1%	529	15,9%
Pozostałe	3	352	3.152	0,8%	2.902	1,5%	250	n.a.
<b>Razem/Średnia</b>	<b>797</b>	<b>39.253</b>	<b>321.934</b>	<b>100%</b>	<b>245.871</b>	<b>100%</b>	<b>76.063</b>	<b>23,2%</b>
Utrata wartości					737		(737)	
<b>Wynik</b>	<b>797</b>	<b>39.253</b>	<b>321.934</b>		<b>246.608</b>		<b>75.326</b>	<b>23,2%</b>
City Link I i II <sup>(3)</sup>	2	116	2.033		1.470		563	27,7%
<b>Wynik z działalności <sup>(4)</sup></b>	<b>799</b>	<b>39.369</b>	<b>323.967</b>		<b>248.078</b>		<b>75.889</b>	<b>23,3%</b>

(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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku Spółka zakończyła prace aranżacyjne dla 119 jednostek.



## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 gruncie 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 m<sup>2</sup>. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 286 lokali (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 147,9 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero).

##### *Grunwald<sup>2</sup>*

Budowa projektu Grunwald<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 220 lokale (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 73,5 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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 m<sup>2</sup>. 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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka ukończyła prace nad 119 lokalami (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 43,6 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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 m<sup>2</sup>. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 97 lokali (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 27,6 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero).

##### *Panoramika V*

Budowa piątego etapu projektu Panoramika została zakończona w sierpniu 2020 roku. Piąty etap projektu Panoramika był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-IV. Projekt Panoramika V obejmuje 115 mieszkań o łącznej powierzchni 6.000 m<sup>2</sup>. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 63 lokali (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 17,3 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: zero).

##### *Nova Królikarnia 2b*

Budowa projektów Nova Królikarnia 2b zakończyła się odpowiednio w maju 2019 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 2b obejmuje 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m<sup>2</sup>. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 3 lokale (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 59 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 4,1 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 45,5 mln złotych).

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020

#### **B. Wynik w podziale na projekty**

##### *Miasto Moje I*

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu Miasto Moje została ukończona odpowiednio w maju 2018. 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 m<sup>2</sup>. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 3 lokale (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 151) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1,4 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 50,9 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 m<sup>2</sup>. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 3 lokale (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 18 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 3,3 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 25,5 mln złotych)

##### *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 3 lokali, 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 m<sup>2</sup>. Drugi etap projektu obejmuje 184 mieszkania oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.850 m<sup>2</sup>. Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie. Udział Spółki w projekcie wynosi 50%. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka przekazała klientom 2 lokale (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 185 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 2,0 mln złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku: 82,2 mln złotych).

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2019	Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2020	Razem
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	160	91	251
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	Warszawa	33	63	80	176
Miasto Moje III <sup>(2)</sup>	Warszawa	123	49	24	196
Panoramika V <sup>(2)</sup>	Szczecin	53	44	18	115
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	195	43	30	268
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	Wrocław	8	39	74	121
Ursus Centralny Ia <sup>(2)</sup>	Warszawa	98	38	2	138
Vitalia III <sup>(2)</sup>	Wrocław	32	29	20	81
Nova Królikarnia 3a <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	20	11	31
Miasto Marina <sup>(1)</sup>	Wrocław	126	19	6	151
Nowe Warzymice I <sup>(2)</sup>	Szczecin	-	18	36	54
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	17	80	97
Panoramika IV <sup>(1)</sup>	Szczecin	94	15	2	111
Nova Królikarnia 3c <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	15	8	23
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	Szczecin	-	14	62	76
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	350	8	10	368
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Warszawa	5	7	6	18
Nova Królikarnia 3b <sup>(2)</sup>	Warszawa	14	4	5	23
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	4	166	170
Miasto Moje I <sup>(1)</sup>	Warszawa	199	3	3	205
Nova Królikarnia 2b <sup>(1)</sup>	Warszawa	27	1	-	28
Nova Królikarnia 1d <sup>(1)</sup>	Warszawa	10	1	1	12
Other (old) projects			2	24	26
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>1.367</b>	<b>613</b>	<b>759</b>	<b>2.739</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	20	48	82	150
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>1.387</b>	<b>661</b>	<b>841</b>	<b>2.889</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie):

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020		
		Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	Warszawa	160	8.440	65.087
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	Warszawa	63	2.817	20.683
Miasto Moje III <sup>(2)</sup>	Warszawa	49	3.037	20.609
Panoramika V <sup>(2)</sup>	Szczecin	44	2.447	14.727
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	43	2.381	18.603
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	Wrocław	39	2.081	14.718
Ursus Centralny Ia <sup>(2)</sup>	Warszawa	38	2.440	18.574
Vitalia III <sup>(2)</sup>	Wrocław	29	2.212	15.761
Nova Królikarnia 3a <sup>(2)</sup>	Warszawa	20	1.951	23.314
Miasto Marina <sup>(1)</sup>	Wrocław	19	1.262	8.529
Nowe Warzymice I <sup>(2)</sup>	Szczecin	18	911	5.675
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	17	886	6.958
Panoramika IV <sup>(1)</sup>	Szczecin	15	1.091	6.399
Nova Królikarnia 3c <sup>(2)</sup>	Warszawa	15	1.521	17.452
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	Szczecin	14	609	4.040
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	8	821	9.446
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Warszawa	7	1.416	17.214
Nova Królikarnia 3b <sup>(2)</sup>	Warszawa	4	480	5.589
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	4	119	871
Miasto Moje I <sup>(1)</sup>	Warszawa	3	163	1.133
Nova Królikarnia 2b <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	55	652
Nova Królikarnia 1d <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	74	876
Other (old) projects		2	193	1.693
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>613</b>	<b>37.408</b>	<b>298.603</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	48	3.017	26.481
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>661</b>	<b>40.424</b>	<b>325.085</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 9 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 września 2020	30 września 2019	W tysiącach złotych	Procentowo
<i>W tysiącach złotych</i>				
Warszawa	234.940	129.699	105.241	81,1%
Wrocław	39.008	34.436	4.572	13,3%
Szczecin	30.841	17.847	12.994	72,8%
Poznań	18.603	38.572	(19.969)	-51,8%
Pozostałe	1.693	820	873	n/d
<b>Razem</b>	<b>325.085</b>	<b>221.374</b>	<b>103.711</b>	<b>46,8%</b>

## Sprawozdanie Zarządu

### Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020

#### D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIa	Warszawa	251	13.500
Panoramika VI	Szczecin	76	3.600
Miasto Moje V	Warszawa	170	8.500
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	5.700
<b>Razem</b>		<b>594</b>	<b>31.300</b>

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Transakcja została sfinalizowana 28 kwietnia 2020 roku, a cena nieruchomości została ustalona na 3,0 mln złotych i zapłacona.

##### Umowa nabycia gruntu w Warszawie

Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Wola o powierzchni około 1,6 tys. m<sup>2</sup>. Ostateczna cena Nieruchomości będzie zależeć od powierzchni użytkowej lokali, które będą mogły zostać wybudowane na Nieruchomości i zostanie obliczona w oparciu o ostateczne pozwolenie na budowę, uzyskane przez podmiot sprzedający. Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 22,0 mln złotych. Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka zapłaciła zaliczkę w ramach transakcji w wysokości 3,0 mln złotych.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020

#### Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 33 do 73, 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 nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 74 do 84, 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 wyniósł 37.504 tysiące złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września	
	2020	2019
	PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	321.934	172.451
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	6.500
<b>Przychody</b>	<b>321.934</b>	<b>178.951</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(246.608)	(142.051)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(6.312)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(246.608)</b>	<b>(148.363)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>75.326</b>	<b>30.588</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.017)	(4.003)
Koszty ogólnego zarządu	(16.671)	(14.008)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(510)	8.962
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(1.305)	(1.488)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>51.823</b>	<b>20.051</b>
Przychody finansowe	457	583
Koszty finansowe	(3.781)	(3.772)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(3.324)</b>	<b>(3.189)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>48.499</b>	<b>16.862</b>
Podatek dochodowy	(10.995)	(3.672)
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>37.504</b>	<b>13.190</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,23</b>	<b>0,081</b>

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Omówienie wyniku finansowego

#### *Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług*

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 149,4 mln złotych (86,6%) z 172,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku do 321,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku, co zasadniczo jest spowodowane wydaniem 797 lokali klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku w porównaniu do 349 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku.

#### *Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 104,5 mln (73,5%) z 142,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku do 246,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Spółkę z poziomu 349 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku do poziomu 797 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku.

#### *Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku wyniosła 23,2% wobec 17,6% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2019 roku. City Link III w Warszawie był projektem o najwyższej rentowności, który znacząco wpłynął na przychody oraz rentowność Grupy (wniesione 56,9 mln złotych do zysku brutto, co przekłada się na marżę brutto w wysokości 38,5%).

#### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,0 mln złotych (25,3%) z 4,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku do 5,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku, co zasadniczo spowodowane jest wyższą liczbą projektów w trakcie budowy oraz projektów rozpoczętych w okresie 9 miesięcy 2020 roku w porównaniu do 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku, jak również wzrostem premii ze sprzedaży w związku z wyższą sprzedażą w okresie 9 miesięcy 2020 roku.

#### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 2,7 mln złotych (19,0%) z 14,0 mln złotych w takcie okresu dziewięciu miesięcy zakozonego 30 września 2019 do 16,7 mln złotych w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 31,7 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 20,1 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku do zysku operacyjnego na poziomie 51,8 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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	457	-	-	457
Koszty finansowe	(9.534)	5.782	-	(3.752)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(9.077)</b>	<b>5.782</b>	<b>-</b>	<b>(3.295)</b>
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(745)	-	716	(29)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(9.822)</b>	<b>5.782</b>	<b>716</b>	<b>(3.324)</b>

  

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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	583	-	-	583
Koszty finansowe	(10.685)	6.941	-	(3.744)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(1.614)	-	1.586	(28)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(11.716)</b>	<b>6.941</b>	<b>1.586</b>	<b>(3.189)</b>

Koszty finansowe przed kapitalizacją i przed wpływem MSSF 16 spadły o 1,9 mln złotych (16,2%) z 11,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku do 9,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2020 roku. Spadek jest spowodowany głównie niższym poziomem kredytów i pożyczek przez 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku do 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku, jak również niższymi stopami procentowymi w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku w porównaniu do okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2019 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

Na dzień	30 września 2020	31 grudnia 2019
	w tysiącach złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	695.443	762.381
Zaliczki otrzymane	188.174	254.970
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	160.502	203.182

### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2020 roku wyniosła 695,4 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 246,6 mln złotych w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku. Spadek ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy związane z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych na łączną kwotę 182,7 mln złotych.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2020 roku wyniosło 188,2 mln złotych wobec 255,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wynika zasadniczo z przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 321,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku. Spadek jest częściowo zrównoważony wartością zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku w kwocie 254,3 mln złotych.

### Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 160,5 mln złotych na dzień 30 września 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 13,1 mln złotych oraz ze spłaty obligacji na łączną kwotę 35,0 mln złotych. Ze wspomnianych 160,5 mln złotych wartość 88,7 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 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 września 2020 roku wyniosły 153,4 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 188,5 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 152,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 1,9 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (0,8 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 września 2020 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło zero 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2020	2019
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19.870	49.109
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.160)	(3.202)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(62.254)	(63.191)

#### *Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej*

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku wyniosły 19,9 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2019 roku w wysokości 49,1 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 oraz zaliczka w wysokości 3,0 mln złotych za nowy grunt w Warszawie, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu dziewięciu miesięcy zakończonego 30 września 2019 roku, kiedy Spółka nie nabyła żadnych nowych gruntów, a ujemne przepływy pieniężne z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia wyniosły 20,6 mln złotych;
- spadkiem udziału w zyskach spółek joint venture z poziomu 9,0 mln złotych zysku w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 do poziomu 0,5 mln złotych straty w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku.

#### *Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej*

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2019 roku w wysokości 3,2 mln złotych. Wzrost ten jest w głównej mierze efektem:

- braku istotnych ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w kwocie 2,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

#### *Przepływy pieniężne z działalności finansowej*

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 62,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 63,2 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2019 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze ze:

- spłaty netto zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 13,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku w porównaniu do spłat netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na kwotę 32,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019;
- spłaty netto prawa do użytkowania wieczystego gruntów w wysokości 1,3 mln złotych w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 w porównaniu do 2,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku;
- spłaty pożyczek od pozostałych jednostek w wysokości 2,5 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku w porównaniu do braku spłat takich pożyczek w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku;

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- spłaty netto obligacji na łączną kwotę 35,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 18,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku;

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane dane finansowe

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2020 (9 miesięcy)	4,424	4,228	4,604	4,527
2019 (9 miesięcy)	4,302	4,241	4,389	4,374
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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września			
	2020	2019	2020	2019
Przychody ze sprzedaży	72.768	41.597	321.934	178.951
Zysk brutto ze sprzedaży	17.026	7.110	75.326	30.588
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	10.962	3.920	48.499	16.862
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	8.477	3.066	37.504	13.190
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.491	11.415	19.870	49.109
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(262)	(744)	(1.160)	(3.202)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(14.072)	(14.689)	(62.254)	(63.191)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9.843)	(4.018)	(43.545)	(17.284)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.937.256	163.775.920	162.937.256	163.775.920
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,052	0,019	0,230	0,081

  

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2020	31 grudnia 2019	30 września 2020	31 grudnia 2019
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	153.628	179.005	695.443	762.381
Aktywa razem	185.336	221.456	838.981	943.183
Zaliczki otrzymane	41.569	59.866	188.174	254.970
Zobowiązania długoterminowe	19.724	37.861	89.287	161.248
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	82.160	101.301	371.940	431.441
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	83,445	82.295	377.754	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 <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2019	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020	Razem	Sprzedane do dnia 30 września 2020	Na sprzedaż na dzień 30 września 2020	Razem	
City Link III	Warszawa	66	286	352	6	10	16	368
Grunwald2	Poznań	-	220	220	18	30	48	268
Miasto Marina <sup>(2)</sup>	Wrocław	21	119	140	5	6	11	151
Panoramika IV	Szczecin	9	97	106	3	2	5	111
Panoramika V	Szczecin	-	63	63	34	18	52	115
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	23	3	26	2	-	2	28
Miasto Moje I	Warszawa	199	3	202	-	3	3	205
Nova Królikarnia 1b	Warszawa	12	1	13	-	-	-	13
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	9	1	10	1	1	2	12
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	-	-	-	12	6	18	18
Pozostałe projekty		-	4	4	1	24	25	29
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>339</b>	<b>797</b>	<b>1.136</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>182</b>	<b>1.318</b>
City Link I i II <sup>(3)</sup>	Warszawa	509	2	511	-	-	-	511
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>848</b>	<b>799</b>	<b>1.647</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>182</b>	<b>1.829</b>

(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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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, 2021 oraz 2022 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 września 2020	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2020	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Miasto Moje III	Warszawa	172	24	196	10.176	2020
Vitalia III	Wrocław	61	20	81	6.790	2020
Ursus Centralny IIa	Warszawa	160	91	251	13.509	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	136	2	138	7.542	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	96	80	176	8.938	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	47	74	121	6.241	2021
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	20	11	31	3.188	2021
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	18	5	23	2.270	2020
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	15	8	23	2.298	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	18	36	54	3.234	2021
Panoramika VI	Szczecin	14	62	76	3.591	2021
Ursus Centralny Ib	Warszawa	17	80	97	5.740	2022
Miasto Moje V	Warszawa	4	166	170	8.559	2022
<b>Razem – wyłączając JV</b>		<b>778</b>	<b>659</b>	<b>1.437</b>	<b>82.076</b>	
Wilanów Tulip	Warszawa	68	82	150	9.621	2021
<b>Razem – włączając JV</b>		<b>846</b>	<b>741</b>	<b>1.587</b>	<b>91.697</b>	

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

**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 m<sup>2</sup>.

*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 m<sup>2</sup>.

*Stan realizacji*

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

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

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

##### *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 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Przed sprzedaż w projekcie Ursus Centralny IIa rozpoczęto w lutym 2020 roku, natomiast prace budowlane zostały rozpoczęte w maju 2020 roku. Zakończenie planowane jest na czwarty 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 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

##### *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 m<sup>2</sup>.

###### *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.

##### *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 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Viva Jagodno I we wrześniu 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**

##### *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 obejmują 77 lokale o łącznej powierzchni 7.800 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3b rozpoczęły się w lipcu 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2021 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.

Przedsprzedaż rozpoczęła się w grudniu 2019 roku, prace budowlane w styczniu 2020 roku, natomiast zakończenie planowane jest na trzeci 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 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

##### *Ursus Centralny Ib*

###### *Opis projektu*

Projekt Ursus Centralny Ib jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt będzie obejmował 90 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 5.700 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Ursus Centralny Ib w październiku 2020 roku, a zakończenie planowane jest na trzeci kwartał 2022 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 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Prace budowlane w ramach projektu Panoramika VI rozpoczęły się w lipcu 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 V*

###### *Opis projektu*

Projekt Miasto Moje V jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I-IV. Projekt będzie obejmował 170 lokali o łącznej powierzchni 8.600 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Prace budowlane w ramach projektu Miasto Moje V rozpoczęły się w październiku 2020 roku, a zakończenie planowane jest na trzeci kwartał 2022 roku.

##### *Wilanów Tulip*

###### *Opis projektu*

Projekt Wilanów Tulip (udział Spółki w projekcie wynosi 50%) powstaje na działce położonej w Warszawie przy ulicy Sytej (dzielnica Wilanów). Projekt będzie składać się z 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Perspektywy dla pozostałej części roku 2020

#### *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 2 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów (łącznie 140 lokali o łącznej powierzchni 8.200 m<sup>2</sup>), 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, zarząd może postanowić o ich zawieszeniu lub odroczeniu w czasie. Powyższe kwestie są przedmiotem dodatkowej analizy z powodu pandemii COVID, dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 19 i 23.

#### *Kolejne etapy realizowanych projektów*

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

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Łączna liczba lokali</b>	<b>Łączna powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b>
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	4.000
Viva Jagodno IIa	Wrocław	76	4.200
<b>Łącznie</b>		<b>140</b>	<b>8.200</b>

## 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
Verdis I-II	Warszawa	1.396	Zakończony
City Link III	Warszawa	4.601	Zakończony
Grunwald2	Poznań	7.804	Zakończony
Miasto Moje I	Warszawa	111	Zakończony
Miasto Marina	Wrocław	2.485	Zakończony
Panoramika IV	Szczecin	1.230	Zakończony
Panoramika V	Szczecin	10.810	Zakończony
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	2.071	Zakończony
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	876	Zakończony
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	29.835	Zakończony
Other (old) projects		741	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone</b>		<b>61.960</b>	
Miasto Moje III	Warszawa	58.368	2020
Vitalia III	Wrocław	32.603	2020
Ursus Centralny IIa	Warszawa	65.087	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	56.190	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	29.808	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	16.466	2021
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	23.314	2021
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	19.796	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	5.675	2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	17.452	2021
Panoramika VI	Szczecin	4.040	2021
Ursus Centralny Ib	Warszawa	6.958	2022
Miasto Moje V	Warszawa	871	2022
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>336.629</b>	
City Link I & II <sup>(1)(3)</sup>	Warszawa	3.878	Zakończony
Wilanów Tulip <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	36.566	2021
<b>Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia</b>		<b>40.444</b>	
<b>Razem</b>		<b>439.033</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 9 listopada 2020 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

## Udziały

	Na dzień 9 listopada 2020 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 września 2020 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2019 Liczba akcji / % udziałów
<b>Wyemitowane akcje</b>	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>		<b>164.010.813</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	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%	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/D Pomiędzy 5%-10%	N/D	N/D Pomiędzy 5%-10%	N/D	N/D Pomiędzy 5%-10%

## Głosy

	Na dzień 9 listopada 2020 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Na dzień 30 września 2020 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Na dzień 31 grudnia 2019 Liczba głosów / % głosów
<b>Liczba głosów <sup>(2)</sup>:</b>	<b>162.808.047</b>	-	<b>162.947.368</b>	<b>(388.545)</b>	<b>163.335.913</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108.349.187 66,55%	- 0,00%	108.349.187 66,49%	- 0,02%	108.349.187 66,34%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.738.456 14,58%	- 0,00%	23.738.456 14,57%	- -0,08%	23.884.091 14,62%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/D Pomiędzy 5%-10%	N/D	N/D Pomiędzy 5%-10%	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 września 2020 roku Spółka posiadała 1.063.445 akcji własnych, co stanowi 0,65% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 9 listopada 2020 roku Spółka posiadała 1.202.766 akcji własnych, co stanowi 0,73% 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu***

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, na dzień 30 września 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. Amos Luzon jest pośrednio jedynym właścicielem I.T.R. Dori B.V.– bezpośredniego akcjonariusza Spółki.

28 października 2020 roku Spółka została poinformowana przez A. Luzon Group, że Pan Amos Luzon podpisał umowę zakupu dodatkowych udziałów w A. Luzon Group od jednostek trzecich, wskutek czego po zakończeniu tej transakcji, Pan Amos Luzon będzie właścicielem 83,71% udziałów oraz głosów w A. Luzon Group. W rezultacie tej transakcji Pan Amos Luzon pośrednio będzie właścicielem 55,14% udziałów w Spółce.

W maju 2018 roku Spółka została poinformowana przez I.T.R. Dori B.V. i Luzon Group o wyemitowaniu nowej serii obligacji o wartości nominalnej 42,6 mln NIS i ustanowieniu zastawu na wszystkich akcjach należących do spółki w posiadanych przez nią podmiotach. W sierpniu i październiku 2020 roku wszystkie jednostki zostały poinformowane o wzroście wartości nominalnej wspomnianych obligacji w wysokości odpowiednio 12,2 mln NIS oraz 25,0 mln NIS, stąd na dzień publikacji tego raportu wartość nominalna tych obligacji wyniosła 77.679 tysięcy NIS.

Dnia 29 października 2020 roku Spółka została poinformowana przez I.T.R. Dori B.V i Luzon Group o emisji nowej serii zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 25,5 mln NIS. Obligacje będą zabezpieczone przez udziały Spółki należące do A. Luzon Group. Wysokość zabezpieczenia nie uległa zmianie w związku z wyemitowaniem wspomnianych obligacji.

Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 42,15%, 42,25% oraz 42,29% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2019 roku, 30 września 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2019 roku, na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonego 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

#### *Pracownicy*

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 76 osoby w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku w porównaniu do 75 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 (9 miesięcy)	4,424	4,228	4,604	4,527
2019 (9 miesięcy)	4,302	4,241	4,389	4,374
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 9 miesięcy do dnia 30 września			
	2020	2019	2020	2019
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	1.272	1.188	5.653	5.112
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.181	1.345	5.248	5.785
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(1.624)	(2.012)	(7.213)	(8.654)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	9.092	3.066	40.222	13.190
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(469)	(2.778)	(2.082)	(11.952)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6.458	9.135	28.690	39.297
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7.526)	(6.668)	(33.434)	(28.687)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.537)	(312)	(6.826)	(1.342)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.937.256	163.775.920	162.937.256	163.775.920
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,052	0,019	0,230	0,081



## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje o Spółce

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 września 2020	31 grudnia 2019	30 września 2020	31 grudnia 2019
Inwestycje w jednostkach zależnych	93.505	98.576	423.296	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	27.138	26.727	122.849	113.829
Aktywa razem	121.017	127.542	547.844	543.203
Zobowiązania długoterminowe	16.970	35.473	76.819	151.078
Zobowiązania krótkoterminowe	20.616	9.775	93.326	41.631
Kapitał własny	83.445	82.295	377.754	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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 9 listopada 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, 9 listopada 2020 roku

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		30 września 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2019 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		9.169	8.552
Nieruchomości inwestycyjne		9.265	10.098
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	22	11.330	10.617
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	5.790	6.935
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	47.529	44.321
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>83.083</b>	<b>80.523</b>
Zapasy	9	647.914	718.060
Zaliczki na grunty	23	2.700	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	10	23.302	24.745
Należności z tytułu podatku dochodowego		222	130
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	22	2.037	1.977
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		27.676	22.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		52.047	95.591
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>755.898</b>	<b>862.660</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>838.981</b>	<b>943.183</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		157.905	150.278
Akcje własne		(1.038)	(580)
Zyski zatrzymane		208.384	188.293
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>377.754</b>	<b>350.494</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	13	76.819	151.078
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	11.887	9.618
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	11	581	552
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>89.287</b>	<b>161.248</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		73.172	97.715
Obligacje	13	76.571	36.891
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	14	-	12.875
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		7.112	2.338
Zaliczki otrzymane	17	188.174	254.970
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		7.031	1.087
Rezerwy		5.658	2.016
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	11	14.222	23.549
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>371.940</b>	<b>431.441</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>461.227</b>	<b>592.689</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>838.981</b>	<b>943.183</b>

Noty zaprezentowane na stronach 37 do 73 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów**

Za okres		9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	17	321.198	68.593	170.547	35.704
Przychody ze sprzedaży gruntów		-	-	6.500	-
Przychody ze sprzedaży usług		736	242	1.904	290
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>321.934</b>	<b>68.835</b>	<b>178.951</b>	<b>35.994</b>
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		(246.608)	(60.356)	(142.051)	(29.867)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		-	-	(6.312)	-
<b>Zysk brutto</b>		<b>75.326</b>	<b>8.479</b>	<b>30.588</b>	<b>6.127</b>
Koszty sprzedaży i marketingu		(5.017)	(2.072)	(4.003)	(1.419)
Koszty ogólnego zarządu		(16.671)	(4.033)	(14.008)	(4.541)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(510)	35	8.962	2.481
Pozostałe koszty		(2.902)	(1.886)	(2.424)	(601)
Pozostałe przychody		1.597	573	936	349
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>51.823</b>	<b>1.096</b>	<b>20.051</b>	<b>2.396</b>
Przychody finansowe		457	90	583	197
Koszty finansowe		(3.781)	(1.216)	(3.772)	(1.192)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>		<b>(3.324)</b>	<b>(1.126)</b>	<b>(3.189)</b>	<b>(995)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>48.499</b>	<b>(30)</b>	<b>16.862</b>	<b>1.401</b>
Podatek dochodowy	15	(10.995)	(3.107)	(3.672)	(375)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>37.504</b>	<b>(3.137)</b>	<b>13.190</b>	<b>1.026</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>37.504</b>	<b>(3.137)</b>	<b>13.190</b>	<b>1.026</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		37.504	(3.137)	13.190	1.026
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>37.504</b>	<b>(3.137)</b>	<b>13.190</b>	<b>1.026</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		37.504	(3.137)	13.190	1.026
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>37.504</b>	<b>(3.137)</b>	<b>13.190</b>	<b>1.026</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>162.937.256</b>	<b>163.006.990</b>	<b>163.775.920</b>	<b>163.584.415</b>
<i>W złotych</i>					
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)</b>		<b>0,230</b>	<b>(0,019)</b>	<b>0,081</b>	<b>0,006</b>

Noty zaprezentowane na stronach 37 do 73 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej**

**Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej**

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(580)</b>	<b>188.345</b>	<b>350.546</b>
<i><b>Całkowite dochody:</b></i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2020	-	-	-	37.504	37.504
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37.504</b>	<b>37.504</b>
<b>Nabycie akcji własnych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(458)</b>	<b>-</b>	<b>(458)</b>
<b>Dywidenda</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9.838)</b>	<b>(9.838)</b>
<b>Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy</b>	<b>-</b>	<b>7.627</b>	<b>-</b>	<b>(7.627)</b>	<b>-</b>
<b>Stan na dzień 30 września 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>157.905</b>	<b>(1.038)</b>	<b>208.384</b>	<b>377.754</b>

**Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej**

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

Noty zaprezentowane na stronach 37 do 73 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**
**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	<b>2020</b> (poddane przeładowi/ niebadane)	<b>2019</b> (poddane przeładowi/ niebadane/ przekształcone)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		37.504	13.190
<b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Amortyzacja		735	738
Odpis aktualizujący zapasy/(odwrócenie odpisu)		(251)	(1.439)
Koszty finansowe		3.779	3.772
Przychody finansowe		(457)	(583)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(14)	(115)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		511	(8.962)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		10.995	3.672
<b>Podsuma</b>		<b>52.800</b>	<b>10.273</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	60.609	11.885
Nabycie projektu Nova Królikarnia	12	(36.924)	(20.563)
Zmiana stanu zaliczek na grunty	23	(2.700)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		3.248	(3.999)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(5.518)	(2.794)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		25.506	5.489
Zmiana stanu rezerw		3.642	(7)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	17	(66.796)	59.680
<b>Podsuma</b>		<b>33.868</b>	<b>59.964</b>
Odsetki zapłacone		(6.175)	(8.745)
Odsetki otrzymane		230	409
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(8.053)	(2.519)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>19.870</b>	<b>49.109</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(978)
Przychody netto/(pożyczki udzielone) – w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(1.126)	(10.684)
Wpływy z otrzymanych dywidend od spółek w ramach wspólnego przedsięwzięcia		-	8.345
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(34)	115
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(1.160)</b>	<b>(3.202)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	14	26.029	49.952
Splata kredytów bankowych	14	(39.217)	(82.246)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	13	-	31.560
Wykup obligacji	13	(35.000)	(50.000)
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek		(2.500)	-
Wyplacone dywidendy		(9.840)	(9.820)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	11	(1.268)	(2.210)
Wykup akcji własnych		(458)	(427)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(62.254)</b>	<b>(63.191)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(43.545)</b>	<b>(17.284)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		95.591	100.828
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu**</b>		<b>52.047</b>	<b>83.544</b>

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły odpowiednio 0 tys. złotych oraz 4.885 tys. złotych na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień 30 września 2019 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 37 do 73 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 września 2020 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), a 0,65% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,29% 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 września 2020 roku Spółka posiadała 1.063.445 akcji własnych (0,65%), 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku oraz stanem na dzień 31 grudnia 2019 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 9 listopada 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](http://www.ronson.pl).

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1-32).

## **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 dzie	
		30 września 2020	31 grudnia 2019
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	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. <sup>(2)</sup>	2002	-	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2003	-	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2004	-	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2006	-	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2006	-	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	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. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 września 2020	31 grudnia 2019
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
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%
44 Destiny Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2007	-	100%
45 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	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. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
58 Ronson Development 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	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. <sup>(4)</sup>	2017	-	100%
84 Projekt City Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	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. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
88 Pod Skocznią Project Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
89 District 20 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
93 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	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 września 2020	31 grudnia 2019
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
96 Królikamia 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	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. <sup>(7)</sup>	2016	-	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%
<b>c. Inne podlegające konsolidacji:</b>			
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 przytków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Rady 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. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie oszacowywania zysku/staty danego segmentu od ostatniego Roczego Sprawozdania Finansowego.

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:

<i>W tysiącach złotych</i>													Na dzień 30 września 2020	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
<b>Aktywa segmentu</b>	480 043	111 049	51 267	9 265	50 362	-	77 833	-	75 998	-	-	(37 900)	817 917	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 064	-	21 064	
<b>Aktywa razem</b>	<b>480 043</b>	<b>111 049</b>	<b>51 267</b>	<b>9 265</b>	<b>50 362</b>	<b>-</b>	<b>77 833</b>	<b>-</b>	<b>75 998</b>	<b>-</b>	<b>21 064</b>	<b>(37 900)</b>	<b>838 981</b>	
<b>Pasywa segmentu</b>	194 554	35 949	39 186	-	8 394	-	34 987	-	17 212	-	-	(39 186)	291 096	
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170 131	-	170 131	
<b>Pasywa razem</b>	<b>194 554</b>	<b>35 949</b>	<b>39 186</b>	<b>-</b>	<b>8 394</b>	<b>-</b>	<b>34 987</b>	<b>-</b>	<b>17 212</b>	<b>-</b>	<b>170 131</b>	<b>(39 186)</b>	<b>461 227</b>	

<i>W tysiącach złotych</i>													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				
<b>Aktywa segmentu</b>	478.448	108.162	34.104	10.098	90.333	-	88.723	-	100.179	-	-	(21.510)	888.537	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.646	-	54.646	
<b>Aktywa razem</b>	<b>478.448</b>	<b>108.162</b>	<b>34.104</b>	<b>10.098</b>	<b>90.333</b>	<b>-</b>	<b>88.723</b>	<b>-</b>	<b>100.179</b>	<b>-</b>	<b>54.646</b>	<b>(21.510)</b>	<b>943.183</b>	
<b>Pasywa segmentu</b>	214.686	38.902	22.090	-	49.344	-	50.928	-	37.333	-	-	(22.090)	391.193	
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201.496	-	201.496	
<b>Pasywa razem</b>	<b>214.686</b>	<b>38.902</b>	<b>22.090</b>	<b>-</b>	<b>49.344</b>	<b>-</b>	<b>50.928</b>	<b>-</b>	<b>37.333</b>	<b>-</b>	<b>201.496</b>	<b>(22.090)</b>	<b>592.689</b>	

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

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

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

*W tysiącach złotych*

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020

	Warszawa		Joint venture	Wynajem	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy			Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	153 523	4 074	2 009	619	75 031	-	43 711	-	44 976	-	-	(2 009)	321 934
<b>Wynik segmentu</b>	55 694	52	(620)	306	15 672	-	(2 596)	-	39	-	-	110	68 657
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16 834)	-	(16 834)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>55 694</b>	<b>52</b>	<b>(620)</b>	<b>306</b>	<b>15 672</b>	<b>-</b>	<b>(2 596)</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>-</b>	<b>(16 834)</b>	<b>110</b>	<b>51 823</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(389)	(13)	(296)	(9)	(25)	-	(963)	-	(114)	(1)	(1 810)	296	(3 324)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>55 305</b>	<b>39</b>	<b>(916)</b>	<b>297</b>	<b>15 647</b>	<b>-</b>	<b>(3 559)</b>	<b>-</b>	<b>(75)</b>	<b>(1)</b>	<b>(18 644)</b>	<b>406</b>	<b>48 499</b>
Podatek dochodowy													(10.995)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>37.504</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*W tysiącach złotych*

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019

	Warszawa		Joint venture	Wynajem	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy			Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	118.323	15.118	82.209	552	8.230	-	35.814	-	914	-	-	(82.209)	178.951
<b>Wynik segmentu</b>	18.285	146	19.748	316	(1.838)	-	5.854	-	1.335	-	-	(10.786)	33.060
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.009)	-	(13.009)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>18.285</b>	<b>146</b>	<b>19.748</b>	<b>316</b>	<b>(1.838)</b>	<b>-</b>	<b>5.854</b>	<b>-</b>	<b>1.335</b>	<b>-</b>	<b>(13.009)</b>	<b>(10.786)</b>	<b>20.051</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(55)	(12)	(156)	(28)	(21)	-	(14)	-	(14)	-	(3.045)	156	(3.189)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>18.230</b>	<b>134</b>	<b>19.593</b>	<b>288</b>	<b>(1.859)</b>	<b>-</b>	<b>5.840</b>	<b>-</b>	<b>1.321</b>	<b>-</b>	<b>(16.054)</b>	<b>(10.631)</b>	<b>16.862</b>
Podatek dochodowy													(3.672)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>13.190</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>576</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>402</b>	<b>-</b>	<b>978</b>

(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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

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

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

*W tysiącach złotych*

**Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

	Warszawa		Joint venture	Wynajem	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy			Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	2 047	2 674	112	201	36 893	-	7 073	-	19 947	-	-	(112)	68 835
<b>Wynik segmentu</b>	354	(164)	(429)	110	6 590	-	(878)	-	410	-	-	464	6 457
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5 361)	-	(5 361)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>354</b>	<b>(164)</b>	<b>(429)</b>	<b>110</b>	<b>6 590</b>	<b>-</b>	<b>(878)</b>	<b>-</b>	<b>410</b>	<b>-</b>	<b>(5 361)</b>	<b>464</b>	<b>1 096</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(103)	(2)	636	-	(10)	-	(597)	-	(105)	(1)	(308)	(636)	(1 126)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>251</b>	<b>(166)</b>	<b>207</b>	<b>110</b>	<b>6 580</b>	<b>-</b>	<b>(1 475)</b>	<b>-</b>	<b>305</b>	<b>(1)</b>	<b>(5 669)</b>	<b>(172)</b>	<b>(30)</b>
Podatek dochodowy													3 107
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>3 137</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*W tysiącach złotych*

**Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019**

	Warszawa		Joint venture	Wynajem	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy			Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	20.145	5.055	22.255	180	3.520	-	7.094	-	-	-	-	(22.255)	35.994
<b>Wynik segmentu</b>	1.493	(879)	5.241	90	(1.056)	-	2.173	-	1.643	-	-	(2.760)	5.945
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.549)	-	(3.549)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>1.493</b>	<b>(879)</b>	<b>5.241</b>	<b>90</b>	<b>(1.056)</b>	<b>-</b>	<b>2.173</b>	<b>-</b>	<b>1.643</b>	<b>-</b>	<b>(3.549)</b>	<b>(2.760)</b>	<b>2.396</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(40)	(15)	(77)	(10)	(6)	-	(7)	-	(6)	-	(911)	77	(995)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>1.453</b>	<b>(894)</b>	<b>5.164</b>	<b>80</b>	<b>(1.062)</b>	<b>-</b>	<b>2.166</b>	<b>-</b>	<b>1.637</b>	<b>-</b>	<b>(4.460)</b>	<b>(2.683)</b>	<b>1.401</b>
Podatek dochodowy													375
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>1.026</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>60</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>60</b>

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

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

**Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę**

*Zapasy*

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2020
Wydatki związane z zakupem gruntu	293.592	(28.958)	10.802	275.436
Koszty prac budowlanych	131.467	(109.802)	157.831	179.496
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.408	(2.638)	4.990	22.760
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	32.291	(7.522)	5.782	30.551
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania <sup>(2)</sup>	1.656	-	572	2.228
Pozostałe	4.426	(1.750)	2.724	5.399
<b>Produkcja w toku</b>	<b>483.840</b>	<b>(150.670)</b>	<b>182.701</b>	<b>515.870</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 września 2020
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>217.123</b>	<b>150.670</b>	<b>(248.002)</b>	<b>119.791</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 września 2020
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(6.023)</b>	<b>-</b>	<b>3.757</b>	<b>(2.266)</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2020
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów<sup>(2)</sup></b>	<b>23.120</b>	<b>(172)</b>	<b>(8.429)</b>	<b>14.519</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>718.060</b>			<b>647.914</b>
--	----------------	--	--	----------------

(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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

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

**Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę**

*Zapasy*

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

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

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

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

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

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

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

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 3.

(3) Dodatkowe informacje zawarte zostały Nocie 11.



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	36.205	-	(12.973)	9.059	32.291
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(3)</sup>	-	-	(889)	2.545	1.656
Pozostałe	4.772	-	(3.543)	3.197	4.426
<b>Produkcja w toku</b>	<b>528.160</b>	<b>70.108</b>	<b>(320.063)</b>	<b>205.635</b>	<b>483.840</b>

<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
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>78.491</b>	<b>320.063</b>	<b>(181.431)</b>	<b>217.123</b>

<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	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(9.724)</b>	<b>2.524</b>	<b>1.177</b>	<b>(6.023)</b>

<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
<b>Prawo do użytkowania wieczystego gruntu <sup>(3)</sup></b>	<b>-</b>	<b>25.872</b>	<b>(440)</b>	<b>(2.312)</b>	<b>23.120</b>

**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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020	Za rok zakończony 31 grudnia 2019
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>44.321</b>	<b>46.227</b>
Przeniesione z Zapasów	-	-
Zwiększenia	3.944	24
Odpis aktualizujący	(737)	(1.930)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>47.529</b>	<b>44.321</b>
<b>W tym:</b>		
Wartość księgowa	55.148	51.203
Odpis aktualizujący	(7.619)	(6.882)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>47.529</b>	<b>44.321</b>

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	9.031	12.361
Należności z tytułu dostaw i usług	4.748	3.696
Należności z tytułu dostaw i usług - MSSF 16	2.232	1.753
Wadium	1.437	1.437
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>	5.854	5.498
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>23.302</b>	<b>24.745</b>

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 4,4 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 września 2020 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rozpoznanie przychodu	30 września 2020
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	23.120	(172)	-	(8.429)	14.519
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	(6)	-	n/d	547
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Koszty finansowe	Płatności	Rozpoznanie przychodu	30 września 2020
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	23.549	716	(1.268)	(8.774)	14.223
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	552	29	-	n/d	581

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

**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 września 2019 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>1 stycznia 2019</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>Wycena do wartości godziwej</b>	<b>Rekalkulacja <sup>(1)</sup></b>	<b>Rozpoznanie przychodu</b>	<b>30 września 2019</b>
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	(332)	n/d	(954)	(1.126)	30.565
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	-	n/d	553
<i>W tysiącach złotych</i>	<b>1 stycznia 2019</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>Płatności</b>	<b>Rekalkulacja <sup>(1)</sup></b>	<b>Rozpoznanie przychodu</b>	<b>30 września 2019</b>
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	1.586	(2.173)	(889)	(627)	30.874
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	28	(37)	-	n/d	544

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>	<b>1 stycznia 2019</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>Wycena do wartości godziwej</b>	<b>Rekalkulacja <sup>(1)</sup></b>	<b>Rozpoznanie przychodu</b>	<b>31 grudnia 2019</b>
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>	<b>1 stycznia 2019</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>Płatności</b>	<b>Rekalkulacja <sup>(1)</sup></b>	<b>Rozpoznanie przychodu</b>	<b>31 grudnia 2019</b>
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 została 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 m<sup>2</sup> 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku:

	<i>W tysiącach złotych</i>
<b>Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia na dzień 31 grudnia 2019</b>	<b>37.022</b>
Zapłacona kwota za zakup (transakcja Nova Królikarnia)	(27.022)
Realizacja Trzeciej Opcji Kupna	9.900
Zapłacona kwota za zakup (Trzecia Opcja Kupna)	(9.900)
<b>Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia na dzień 30 września 2020</b>	<b>10,000</b>

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

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

**Nota 13 – Obligacje**

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

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>187.969</b>	<b>205.547</b>	<b>205.547</b>
Wykup obligacji	(35.000)	(50.000)	(50.000)
Wpływy z obligacji	-	32.317	32.317
Koszt emisji	-	(757)	(757)
Zamortyzowany koszt emisji	506	854	668
Odsetki naliczone	6.090	10.351	7.938
Odsetki spłacone	(6.175)	(10.343)	(7.187)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>153.390</b>	<b>187.969</b>	<b>188.526</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	76.571	36.891	37.593
Zobowiązania długoterminowe	76.819	151.078	150.933
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>153.390</b>	<b>187.969</b>	<b>188.526</b>

*Nowe obligacje wyemitowane w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku:*

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka nie wyemitowała nowych obligacji.

*Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2019 roku:*

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

Obligacje serii 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.

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 13 – Obligacje

#### *Seria R oraz S:*

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

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

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

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

*Data badania* – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Na dzień 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)</b>
Dług netto	80.779
Kapitał	377.754
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	<b>21,4%</b>

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>	<b>Na dzień 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)</b>
Dług netto	80.779
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę <sup>(1)</sup>	492.750
<b>Wskaźnik Długu Netto do Zapasów</b>	<b>16,4%</b>

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

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

### **Nota 13 – Obligacje**

#### *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>	<b>Na dzień 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)</b>
Dług netto	80.779
Kapitał	377.754
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	<b>21,4%</b>

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

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S, T oraz U transakcje z jednostkami powiązаныmi, w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

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

**Nota 14 – Zabezpieczone kredyty bankowe**

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 (badane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>12.875</b>	<b>37.687</b>	<b>37.687</b>
Otrzymane kredyty bankowe	26.096	71.940	50.692
Splaty kredytów bankowych	(39.217)	(96.754)	(82.246)
Opłaty bankowe	(67)	(740)	(740)
Amortyzacja opłat bankowych	323	786	563
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	(10)	(44)	(41)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>-</b>	<b>12.875</b>	<b>5.915</b>
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	-	12.875	5.916
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>-</b>	<b>12.875</b>	<b>5.916</b>

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 września 2020 roku zostaną spłacone w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych prezentowane są jako Zobowiązania krótkoterminowe.

Na dzień 30 września 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/niebadane)
<b>Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)</b>	<b>7.581</b>	<b>6.764</b>	<b>1.958</b>	<b>971</b>
<b>Podatek odroczony/(korzyść)</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4.805	(3.583)	2.972	(2.124)
Straty podatkowe do rozliczenia	(1.391)	(74)	(1.258)	1.528
<b>Razem podatek odroczony/(korzyść)</b>	<b>3.414</b>	<b>(3.657)</b>	<b>1.714</b>	<b>(596)</b>
<b>Razem podatek dochodowy/(korzyść)</b>	<b>10.995</b>	<b>3.107</b>	<b>3.672</b>	<b>375</b>

## 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2020
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.124	1.391	3.515
Odsetki naliczone	3.704	(1.368)	2.336
Rezerwa na koszty okresu	657	74	731
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.452	(574)	1.878
Pozostałe*	4.106	(540)	3.566
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>13.043</b>	<b>(1.017)</b>	<b>12.026</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.732	1.957	15.689
Odsetki naliczone	437	385	822
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.042	-	1.042
Pozostałe	515	55	570
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>15.726</b>	<b>2.397</b>	<b>18.123</b>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.043		12.026
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15.726		18.123
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(6.108)		(6.236)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>6.935</b>	<b>(1.145)</b>	<b>5.790</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>9.618</b>	<b>2.269</b>	<b>11.887</b>

\* 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 września 2019 roku:

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

## 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
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			
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
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>9.408</b>	<b>3.635</b>	<b>13.043</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
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
<b>Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem</b>	<b>11.225</b>	<b>4.501</b>	<b>15.726</b>
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)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej</b>	<b>5.531</b>		<b>6.935</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej</b>	<b>7.348</b>		<b>9.618</b>

\* 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2019	Przychody rozpoznane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020	Zaliczki otrzymane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020	Na dzień 30 września 2020
City Link III	120.796	(147.855)	30.101	3.042
Nova Królikarnia 1a-1e	333	(2.762)	2.749	320
Nova Królikarnia 2a & 2b	1.620	(4.075)	3.798	1.343
Nova Królikarnia 2c	8.440	-	6.274	14.714
Nova Królikarnia 3b	3.236	-	8.803	12.039
Nova Królikarnia 3a	-	-	9.447	9.447
Nova Królikarnia 3c	-	-	4.190	4.190
Vitalia III	4.878	-	15.299	20.177
Miasto Moje I & II	256	(1.407)	1.158	7
Miasto Moje III	14.271	-	31.988	46.259
Miasto Moje IV	639	-	8.509	9.148
Miasto Marina	36.498	(43.610)	8.107	995
Panoramika IV	20.412	(27.647)	7.319	84
Panoramika V	4.165	(17.313)	20.596	7.448
Panoramika VI	-	-	394	394
Grunwald2	32.235	(73.543)	45.570	4.262
Ursus Centralny Ia	6.338	-	25.743	32.081
Ursus Centralny IIa	-	-	16.147	16.147
Ursus Centralny Ib	-	-	131	131
Viva Jagodno I	167	-	4.069	4.236
Nowe Warzymice I	-	-	962	962
Pozostałe projekty	686	(2.986)	3.048	748
<b>Razem</b>	<b>254.970</b>	<b>(321.198)</b>	<b>254.402</b>	<b>188.174</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 17 – Zaliczki otrzymane

Poniższa tabela prezentuje rozbieżność otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019:

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

## 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 września 2020 (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 (Badane)
Ursus Centralny Ia	16.330	25.589
Ursus Centralny IIa	40.236	-
Viva Jagodno I	14.109	26.590
Panoramika V	992	8.472
Panoramika VI	14.974	-
Vitalia III	5.559	20.598
Miasto Moje III	2.269	22.477
Nove Warzymice I	3.704	12.157
Miasto Moje IV	26.608	37.243
Nova Królikarnia 3a	4.151	15.639
Nova Królikarnia 3b	2.372	6.887
Nova Królikarnia 3c	4.132	11.419
Nova Królikarnia 2c	513	7.048
Grunwald2	257	12.379
Miasto Moje V	31.203	
<b>Razem</b>	<b>167.409</b>	<b>206.498</b>

#### (ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2020 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2019 roku (Badane)
Grunwald2	-	24.119
Panoramika V	-	19.070
Nova Królikarnia 2c (Wrocław 2016)	20.725	-
<b>Razem (wyluczając JV)</b>	<b>20.725</b>	<b>43.189</b>
Wilanów Tulip	44.736	-
<b>Razem (włączając JV)</b>	<b>65.461</b>	<b>43.189</b>

## **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 w 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 m<sup>2</sup>.

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 została 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 września 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 września 2020 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

	Na dzień	Na dzień
	30 września 2020	31 grudnia 2019
<i>W tysiącach złotych</i>	(poddane przeglądowi/niebadane)	(badane)
Panoramika IV	1.139	2.065
Panoramika V	3.341	9.276
Panoramika VI	3.646	-
Vitalia III	12.432	11.961
Grunwald2	4.024	30.751
Miasto Moje I & II	24	117
Miasto Moje III	12.195	23.488
Miasto Moje IV	20.551	8.565
Miasto Moje V	871	-
Ursus Centralny Ia	24.767	31.583
Ursus Centralny IIa	49.032	-
Ursus Centralny Ib	6.836	-
Miasto Marina	1.489	1.068
City Link III	1.665	22.257
Nowe Warzymice I	4.719	-
Nova Królikarnia 1a - 1e	789	2.998
Nova Królikarnia 2a & 2b	1.658	5.033
Nova Królikarnia 2c	15.121	4.181
Nova Królikarnia 3b	7.878	11.001
Nova Królikarnia 3a	13.969	-
Nova Królikarnia 3c	13.280	-
Viva Jagodno I	12.103	1.530
Pozostałe projekty	1.440	2.233
<b>Razem</b>	<b>212.969</b>	<b>168.107</b>

## **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. Potencjalny spadek przychodów ze sprzedaży, ze względu na niższy popyt uwarunkowany potencjalnym zaostreniem 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.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu, prace budowlane na placach budowy są kontynuowane w pełnym wymiarze, a biura sprzedaży pozostają otwarte dla potencjalnych klientów.

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 6 miesięcy, co zaowocowało bardzo dobrą sprzedażą za III kwartał 2020 roku.

W trakcie trzeciego kwartału 2020 roku sprzedaż Spółki znacząco wzrosła i Spółka odnotowała jesten z najlepszych kwartalnych wyników odnotowując sprzedaż w wysokości 235 lokali w porównaniu do 160 lokali w trzecim kwartale w 2019 roku.

Pomimo pozytywnych wyników zaprezentowanych przez Spółkę w tym kwartale, ze względu na ogólną niepewność panującą w Polsce, z powodu pandemii Koronawirusa, oraz 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.

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

### **Nota 19 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

#### *(ii) Ryzyko płynności*

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

#### *(iii) Szacowanie wartości godziwej*

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: opisane poniżej, 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.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 743 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązаныmi.

### **Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3.757 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 737 tysięcy złotych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3.369 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 1.930 tysięcy złotych. W roku zakończonym dnia 31 grudnia Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3.369 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.775 tysięcy złotych (wpływ netto w wysokości 594 tysięcy złotych).

## 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 września	Na dzień 31 grudnia
	2020	2019
Udzielone pożyczki	13.893	12.311
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	(526)	283
<b>Wartość bilansowa inwestycji</b>	<b>13.367</b>	<b>12.594</b>
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Aktywa obrotowe)	(2.037)	(1.977)
<b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia</b>	<b>11.330</b>	<b>10.617</b>

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Spółkę w czterech spółkach, 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 września	Na dzień 31 grudnia
	2020	2019
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>13.166</b>	-
Udzielone pożyczki	1.126	16.190
Splacone pożyczki	-	(3.450)
Naliczone odsetki	456	514
Odsetki zapłacone	-	(88)
<b>Saldo zamknięcia przed kompensacją</b>	<b>14.748</b>	<b>13.166</b>
Kompensacja ujemnej wartości inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	(855)	(855)
<b>Saldo zamknięcia po kompensacji</b>	<b>13.893</b>	<b>12.311</b>

Na dzień 30 września 2020 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 14.748 tys. złotych) łączna wartość 2.005 tys. złotych jest wymagana nie później niż do dnia 30 września 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.

Dnia 29 lipca 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.000 obligacji serii Q o łącznej wartości nominalnej 15.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii Q wyniosła zero.

Dnia 18 sierpnia 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii P 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.

W sierpniu 2020 roku Spółka całkowicie spłaciła kredyt zaciągnięty na finansowanie projektu Panoramika V.

#### *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 m<sup>2</sup>.

W lipcu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Panoramika VI obejmującego 76 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.600 m<sup>2</sup>.

We wrześniu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Miasto Moje V obejmującego 170 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.500 m<sup>2</sup>.

We wrześniu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Ursus Centralny Ib obejmującego 90 lokali mieszkalnych i 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5.700 m<sup>2</sup>.

#### *Ukończone projekty*

W kwietniu 2020 roku Spółka zakończyła budowę projektu Grunwald2 obejmującego 267 lokali mieszkalnych i 1 lokal komercyjny o łącznej powierzchni 14.500 m<sup>2</sup>.

W sierpniu 2020 roku Spółka zakończyła budowę projektu Panoramika V obejmującego 115 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.000 m<sup>2</sup>.

We wrześniu 2020 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 2c obejmującego 18 domów o łącznej powierzchni 3.600 m<sup>2</sup>.

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

### **Nota 23 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**

#### *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 m<sup>2</sup>.

Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Wola o powierzchni około 1,6 tys. m<sup>2</sup>. Ostateczna cena Nieruchomości będzie zależać od powierzchni użytkowej lokali, które będą mogły zostać wybudowane na Nieruchomości i zostanie obliczona w oparciu o ostateczne pozwolenie na budowę, uzyskane przez podmiot sprzedający. Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 22,0 mln złotych. Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka zapłaciła zaliczkę w ramach transakcji w wysokości 3,0 mln złotych.

#### *Wypłata dywidendy*

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 września 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.

Dywidendą zostało ostatecznie objętych 163,116,206 akcji Spółki. Dywidendą nie zostało objętych 894 607 akcji własnych posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy.

Całkowita kwota na wypłatę dywidendy ostatecznie wyniosła PLN 9,787 tysięcy.

## **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 września 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 września 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 rezerwowy 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 września 2020 roku Spółka posiadała 1.063.445 akcji własnych stanowiących 0,65% 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.

#### *Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą – Ursus IIa*

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**

#### *Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą – Panoramika VI*

Dnia 22 maja 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę o roboty budowlane kolejnego etapu inwestycji Panoramika z Mostostal Warszawa S.A. (generalnym wykonawcą). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 16,7 mln złotych. Aneks między stronami rozszerzał zakres robót budowlanych na etap VI projektu Panoramika (76 lokali o łącznej powierzchni 3.540 m<sup>2</sup>), na który składa się budynek mieszkalny wraz z naziemnymi miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną.

#### *Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą – Miasto Moje V*

Dnia 11 września 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) wykonała opcję zlecenia na roboty budowlane kolejnego etapu inwestycji Miasto Moje z Danya Cebus Poland Sp. z o.o. (generalnym wykonawcą). Opcja określała, że prace budowlane rozpoczną się nie później niż 28 września 2020 roku oraz będą ukończone nie później niż przez okres 22 miesięcy. Roboty budowlane na etapie V projektu Miasto Moje (170 lokali) składają się z budynku mieszkalnego wraz z podziemnymi miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie generalnego wykonawcy zgodnie z umową wyniesie 34,8 mln złotych.

#### *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.



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

### **Nota 23 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**

#### *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 6 miesięcy, co zaowocowało bardzo dobrą sprzedażą za III kwartał 2020 roku.

W trakcie trzeciego kwartału 2020 roku sprzedaż Spółki znacząco wzrosła i Spółka odnotowała jesten z najlepszych kwartalnych wyników odnotowując sprzedaż w wysokości 235 lokali w porównaniu do 160 lokali w trzecim kwartale w 2019 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 9 listopada 2020 roku Spółka nabyła 468.244 akcji własnych za łączną cenę 600,0 tys. złotych.

Na dzień 9 listopada 2020 roku Spółka posiadała 1.202.766 akcji własnych stanowiących 0,73% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

#### *Obligacje*

Dnia 2 października 2020 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii V o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej Obligacji wynoszącej 1,0 tysiąc złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100.000 tysięcy złotych.

Wraz z emisją obligacji serii V, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 2.141.000 zł od podmiotu, który nabyły obligacje serii V o tej samej łącznej wartości nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji serii V), z wyjątkiem naliczonych odsetek od obligacji serii R, które zostały zapłacone przez Spółkę.

Dnia 5 października 2020 roku Spółka podpisała ostateczną umowę wcześniejszego odkupu wszystkich obligacji serii S, wyemitowanych dnia 14 czerwca 2017 roku, t.j. 20.000 obligacji, o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 20 mln złotych.

Powyższe obligacje zostały odkupione przez Spółkę za cenę niższą od wartości nominalnej, tj. 990 zł za jedną obligację, tj. łącznie za 19,8 mln złotych. Ponadto Spółka wypłaciła odsetki w terminie wcześniejszego wykupu w wysokości 10,92 zł za 1 wykupioną obligację.

#### *Nova Królikarnia – Ostatnia transza płatności*

Dnia 5 października 2020 roku Spółka zapłaciła trzecią i ostatnią transzę związaną z transakcją Nova Królikarnia w wysokości 10,0 mln złotych.

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 10 - Nocie 6 – Nabycie projektu Nova Królikarnia w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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

### **Nota 24 – Wydarzenia po dacie bilansowej**

#### *Zakup gruntu*

Dnia 27 października 2020 roku Spółka (poprzez spółki zależne) zawarła umowę zakupu gruntów w Warszawie przy ul. Gąsosińskiej. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 13,9 mln złotych, przy czym może ona ulec obniżeniu w przypadku nieuzyskania w ustalonym terminie określonych pozwoleń dotyczących rozbiórki budynków i inwestycji drogowych związanych z Nieruchomością. Część ceny w kwocie 13,0 mln złotych została zapłacona. Projekt będzie obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 4.800 m<sup>2</sup>.

Dnia 4 listopada 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Poznaniu, przy ulicy Świerzawskiej o powierzchni około 2,9 tys. m<sup>2</sup>. Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 5,0 mln złotych.

#### *Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą – Ursus Centralny Ib*

Dnia 16 października 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) wykonała opcję zlecenia na roboty budowlane kolejnego etapu Ib inwestycji Ursus Centralny z Danya Cebus Poland Sp. z o.o. (generalnym wykonawcą). Opcja określała, że prace budowlane rozpoczną się nie później niż 1 października 2020 roku oraz będą ukończone nie później niż przez okres 22 miesięcy. Roboty budowlane na etapie Ib projektu Ursus Centralny (97 lokali) składają się z 90 budynku mieszkalnego, 7 lokali usługowych wraz z podziemnymi miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie generalnego wykonawcy zgodnie z umową wyniesie 23,85 mln złotych

#### *Miasto Moje III – pozwolenie na użytkowanie*

5 listopada 2020 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla etapu III projektu Miasto Moje w Warszawie.

#### **COVID – 19**

W związku z przekroczeniem progu 25 tys. nowych zachorowań na COVID-19 dziennie w dniu 4 listopada 2020 ogłoszone zostały kolejne obostrzenia, które obowiązują w Polsce od soboty 7 listopada 2020.

Przepisy obowiązujące od soboty 7 listopada 2020 roku obejmują:

- Przedłużenie nauczania zdalnego dla klas 4-8 szkół podstawowych oraz w szkołach ponadpodstawowych. Wprowadzenie nauki zdalnej również dla klas 1-3.
- Tymczasowe zamknięcie placówek kulturalnych, takich jak teatry, muzea, kina, galerie sztuki, domy kultury czy ogniska muzyczne, co ma zmniejszyć mobilność społeczną, ponieważ jest to jedyny skuteczny sposób na ograniczenie rozprzestrzeniania się epidemii.
- Ograniczenie liczby wiernych w kościołach do 1 osoby na 15 metrów kwadratowych.
- Ograniczenia w handlu – w obiektach o powierzchni poniżej 100 m kwadratowych będzie mogła przebywać 1 osoba na 10 metrów kw., a w większych – do 15 osób na 1 metr kwadratowy.
- Zamknięcie sklepów w galeriach handlowych, z pewnymi wyjątkami takimi jak sklepy spożywcze, drogerie oraz punkty z prasą.
- Obiekty hotelarskie będą dostępne tylko dla gości odbywających podróże służbowe.

Nowe obostrzenia obowiązują co najmniej do 29 listopada. Jeśli te restrykcje nie przyniosą oczekiwanych skutków, narodowa kwarantanna, czyli całkowity lockdown może zostać ogłoszona w najbliższej przyszłości. Wiąże się to z zamknięciem sklepów, lokali usługowych i części zakładów i ograniczenia w poruszaniu się i spowoduje ogromne straty w gospodarce w całym kraju.

Ryzyko związane z pandemią i przyjęte metody zarządzania nim opisane zostały w Nocie 19 Zarządzanie ryzykiem.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 24 – Wydarzenia po dacie bilansowej**

28 października 2020 roku Spółka została poinformowana przez A. Luzon Group, że Pan Amos Luzon podpisał umowę zakupu dodatkowych udziałów w A. Luzon Group od jednostek trzecich, wskutek czego po zakończeniu tej transakcji, Pan Amos Luzon będzie właścicielem 83,71% udziałów oraz głosów w A. Luzon Group. W rezultacie tej transakcji Pan Amos Luzon pośrednio będzie właścicielem 55,14% udziałów w Spółce.

**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

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2020	31 grudnia 2019
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(Badane)
<b>Aktywa</b>			
Udziały w jednostkach zależnych	6	423.296	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	113.608	89.606
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		260	1.015
<b>Razem aktywa trwale</b>		<b>537.164</b>	<b>510.456</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		64	107
Należności od jednostek zależnych		1.028	1.244
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	9.241	24.223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		347	7.173
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>10.680</b>	<b>32.747</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>547.844</b>	<b>543.203</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał zakładowy	12	12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej wartości nominalnej		157.905	150.278
Akcje własne		(1.038)	(580)
Zyski zatrzymane		208.384	188.293
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>377.754</b>	<b>350.494</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	8	76.819	151.078
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>76.819</b>	<b>151.078</b>
Obligacje	8	76.571	36.891
Pożyczki od jednostek zależnych		15.766	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia			
Międzyokresowe bierne		934	1.431
Zobowiązania z tytułu podatków		-	-
Zobowiązanie z tytułu dywidendy		-	-
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>93.271</b>	<b>41.631</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>170.090</b>	<b>192.709</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>547.844</b>	<b>543.203</b>

Noty zawarte na stronach 79 do 85 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów**

Za okres	Nota	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony 30 września 2020	zakończony 30 września 2020	zakończony 30 września 2019	zakończony 30 września 2019
<i>W tysiącach PLN</i>		(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze świadczenia usług doradczych		5.653	3.777	5.112	2.506
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(3.623)	(2.459)	(2.759)	(975)
Pozostałe koszty		(5)	(5)	159	167
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>2.025</b>	<b>1.313</b>	<b>2.512</b>	<b>1.698</b>
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	38.197	8,619	13.359	291
<b>Zysk działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych</b>		<b>40.222</b>	<b>9,932</b>	<b>15.871</b>	<b>1.989</b>
Przychody finansowe		5.248	3.623	5.785	1.694
Koszty finansowe		(7.213)	(4.593)	(8.654)	(2.751)
<b>Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(1.965)</b>	<b>(970)</b>	<b>(2.869)</b>	<b>(1.057)</b>
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>38.257</b>	<b>8,962</b>	<b>13.002</b>	<b>932</b>
Inne całkowite dochody	9	(753)	(846)	188	94
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>37.504</b>	<b>8,116</b>	<b>13.190</b>	<b>1.026</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>37.504</b>	<b>8,116</b>	<b>13.190</b>	<b>1.026</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>162.937.256</b>	<b>163.006.990</b>	<b>163.775.920</b>	<b>163.584.415</b>

Noty zawarte na Stronach 79 do 85 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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	Razem kapitał własny
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(580)</b>	<b>188.293</b>	<b>350.494</b>
<b><i>Całkowite dochody:</i></b>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2020	-	-	-	37.504	37.504
<b>Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy</b>	-	7.627	-	(7.627)	-
<b>Nabycie akcji własnych</b>	-	-	(458)	-	(458)
<b>Dywidenda</b>	-	-	-	(9.786)	(9.786)
<b>Stan na dzień 30 września 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>157.905</b>	<b>(1.038)</b>	<b>208.329</b>	<b>377,754</b>

(1) W celu sfinansowania zakupu akcji własnych w ramach programu wykupu akcji własnych, utworzono kapitał rezerwowy (poprzez zyski zatrzymane) na kwotę 2.000 tysięcy złotych. Kapitał rezerwowy był stopniowo zmniejszany o wpłacone kwoty za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy 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 rezerwowy został zlikwidowany.

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

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

Noty zawarte na stronach 79 do 85 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**
**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/ (strata) netto za okres		37.504	13.190
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe		(5.248)	(5.785)
Koszty finansowe		7.213	8.654
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	9	755	(188)
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	6	(38.197)	(13.359)
<b>Podsuma</b>		<b>2.027</b>	<b>2.512</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		43	(72)
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		216	(2.443)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(442)	(12.679)
<b>Podsuma</b>		<b>1.844</b>	<b>(12.682)</b>
Odsetki zapłacone	7,8	(6.200)	(7.227)
Odsetki otrzymane		2.273	7.957
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(2.082)</b>	<b>(11.952)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(34.000)	(32.000)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	27.955	71.297
Dywidenda od jednostek zależnych	6	34.735	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>28.690</b>	<b>39.297</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup akcji własnych		(458)	(427)
Dywidenda wypłacona		(9.840)	31.560
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		11.864	(9.820)
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	-	(50.000)
Wykup obligacji	8	(35.000)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(33.434)</b>	<b>(28.687)</b>
<b>Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		7.173	2.147
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu</b>		<b>347</b>	<b>805</b>

Noty zawarte na stronach 79 do 85 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego



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

### **Nota 1 – Informacje ogólne**

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

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 września 2020 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,65% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,29% 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 września 2020 roku Spółka posiadała 1.063.445 akcji własnych (0,65%), 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 9 listopada 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 sprawozdania finansowego Spółki 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 Spółki.

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 Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem wyniki prezentowane przez Spółkę nie podlegają istotnym wahaniom w trakcie roku.

### **Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych**

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

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

<b>Za okres</b>	<b>9 miesięcy zakończony 30 września 2020</b> (poddane przeglądowi/niebadane)	<b>12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019</b> (badane)	<b>9 miesięcy zakończony 30 września 2019</b> (poddane przeglądowi/niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
<b>Stan na początek okresu</b>	419.835	407.309	407.309
Inwestycje w jednostki zależne	-	-	-
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	38.196	18.944	13.359
Dywidendy otrzymane	(34.735)	(6.418)	-
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>423.296</b>	<b>419.835</b>	<b>420.668</b>

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 77 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.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym**

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

Za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 (badane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>113,829</b>	<b>155,836</b>	<b>155,836</b>
Udzielone pożyczki	34.000	46.916	32.000
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(27.955)	(88.254)	(71.297)
Opłaty i prowizje	-	-	-
Amortyzacja opłat i prowizji	87	215	180
Naliczone odsetki (pomniejszone o odsetki otrzymane)	5.154	7.059	(2.360)
Splata odsetek	(2.265)	(7.943)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>122.849</b>	<b>113.829</b>	<b>114.359</b>
<b>Stan na koniec okresu zawiera:</b>			
Aktywa krótkoterminowe	9.241	24.223	32.869
Aktywa długoterminowe	113.608	89.606	81.490
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>122.849</b>	<b>113.829</b>	<b>114.359</b>

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.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 8 – Obligacje**

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

Za okres	9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 (badane)	9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>187.969</b>	<b>205.547</b>	<b>205.547</b>
Wykup obligacji	(35.000)	(50.000)	(50.000)
Wpływy z obligacji	-	32.317	32.317
Koszt emisji	-	(757)	(757)
Zamortyzowany koszt emisji	506	854	668
Odsetki naliczone	6.090	10.351	7.938
Odsetki spłacone	(6.175)	(10.343)	(7.187)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>153.390</b>	<b>187.969</b>	<b>188.526</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	76.571	36.891	37.593
Zobowiązania długoterminowe	76.819	151.078	150.933
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>153.390</b>	<b>187.969</b>	<b>188.526</b>

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 9 – Podatek dochodowy

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września	2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	16
<b>Podatek odroczoney</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1,050	(58)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(297)	(146)
<b>Odroczoney podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem</b>	<b>753</b>	<b>(204)</b>
<b>Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem</b>	<b>753</b>	<b>(188)</b>

### 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 września 2020 roku w wyniku wykonania wszystkich trzech opcji kupna, wartość opłaty została zredukowana do zera.

### Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: opisane poniżej, 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. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 743 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązаныmi.

## **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 rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwowy 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 rezerwowy na dzień 24 stycznia 2020 roku wyniósł 1.573 tysiące złotych oraz został zaprezentowany w ramach zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwowy został zlikwidowany.

Na dzień 30 września 2020 roku Spółka posiadała 1.063.445 akcji własnych, co stanowi 0,65% 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 września 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.

Dywidendą zostało ostatecznie objętych 163,116,206 akcji Spółki. Dywidendą nie zostało objętych 894 607 akcji własnych posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy.

Całkowita kwota na wypłatę dywidendy ostatecznie wyniosła PLN 9,787 tysięcy.

**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, 9 listopada 2020 roku**