

# **Ronson Development SE**

Śródroczny Raport Finansowy  
za okres trzech miesięcy  
zakończonych dnia  
31 marca 2021

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE  
za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku  
i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE  
za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku

## SPIS TREŚCI

	Strona
<b>Sprawozdanie Zarządu</b>	3
<b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021</b>	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	22
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	23
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	24
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	25
<b>Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021</b>	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	47
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	48
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	49
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	50
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	51

## 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 31 marca 2021 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), a 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 32,98% 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 31 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), 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 16.

Dnia 11 maja 2021 roku cena zamknięcia jednej akcji wynosiła 1,88 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 308,3 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 trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku Grupa sprzedała 355 lokali o łącznej wartości 172,1 mln złotych, natomiast w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku Grupa sprzedała 277 lokali o łącznej wartości 126,0 mln złotych.

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku zakończone zostały trzy inwestycje o łącznej liczbie lokali 242 i łącznej powierzchni 16.602 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 marca Grupa dostarczyła 67 lokali z zakończonych projektów.

Na dzień 31 marca 2021 roku, Grupa posiada 655 lokali na sprzedaż w 14 lokalizacjach, z czego 612 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 43 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.573 lokali o łącznej powierzchni 88.700 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2021 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 880 lokali o łącznej powierzchni 50.500 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 15 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.220 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 274.992 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W pozostałej części 2021 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 7 etapów obecnie realizowanych projektów oraz 3 nowych projektów obejmujących 807 lokali o łącznej powierzchni 51.950 m<sup>2</sup>.

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 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	%
Miasto Moje III	81	4.121	28.013	30,2%	23.709	30,5%	4.304	15,4%
Vitalia III	65	5.254	35.693	38,5%	29.252	37,6%	6.441	18,0%
Grunwald2	15	1.112	7.392	8,0%	5.638	7,3%	1.753	23,7%
Panoramika V	5	281	1.762	1,9%	1.732	2,2%	31	1,8%
Marina Miasto	4	185	1.670	1,8%	1.670	2,1%	-	0,0%
Nova Królikarnia 2c	4	790	9.087	9,8%	8.186	10,5%	901	9,9%
Panoramika IV	2	145	779	0,8%	767	1,0%	12	1,6%
Verdis I-IV	2	167	1.235	1,3%	1.030	1,3%	205	16,6%
City Link III	2	174	2.061	2,2%	1.270	1,6%	790	38,3%
Nova Królikarnia 3b	2	207	2.280	2,5%	2.029	2,6%	250	11,0%
Pozostałe	3	324	2.819	3,0%	2.436	3,1%	383	n/d
<b>Razem/Średnia</b>	<b>185</b>	<b>12.758</b>	<b>92.792</b>	<b>100%</b>	<b>77.719</b>	<b>100%</b>	<b>15.072</b>	<b>16,2%</b>
Utrata wartości	n/d	n/d	n/d		(2.200)		2.200	n/d
<b>Wynik po odpisach aktualizujących wartość</b>	<b>185</b>	<b>12.758</b>	<b>92.792</b>		<b>75.519</b>		<b>17.273</b>	<b>18,6%</b>
<b>Wynik z działalności</b>	<b>185</b>	<b>12.758</b>	<b>92.792</b>		<b>75.519</b>		<b>17.273</b>	<b>18,6%</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.

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku wyniósł 92,8 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odwróceniem odpisu aktualizującego wynoszącym 77,7 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odwróceniem odpisu aktualizującego w wysokości 15,1 mln złotych i marżę brutto na poziomie 16,2%.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021

## A. Wynik w podziale na projekty

## Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 31 marca 2021 roku	Lokale dostarczone w 2021	Lokale dostarczone w 2021
Vitalia III	Wrocław	81	6.790	81	65	16
Ursus Centralny Ia	Warszawa	138	7.542	137	-	137
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23	2.270	22	2	20
<b>Razem</b>		<b>242</b>	<b>16.602</b>	<b>240</b>	<b>67</b>	<b>173</b>

## Vitalia III

Budowa trzeciego etapu projektu Vitalia zakończyła się w marcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Kabaczkowej. Projekt Vitalia III obejmuje 81 lokali o łącznej powierzchni 6.790 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 marca 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku Spółka przekazała klientom 65 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 35,7 mln złotych.

## Ursus Centralny Ia

Budowa projektu Ursus Centralny Ia zakończyła się w marcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt obejmuje 129 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.542 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 marca 2021 roku Spółka sprzedała 137 lokali. W trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku Spółka nie przekazała klientom żadnego lokalu. Przekazanie lokali klientom zaplanowane jest na drugi kwartał 2021 roku.

## Nova Królikarnia 3b

Budowa projektu Nova Królikarnia 3b zakończyła się w lutym 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 3b obejmuje 23 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.270 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 marca 2021 roku Spółka sprzedała 22 lokale. W trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku Spółka przekazała klientom 2 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 2,3 mln złotych.

## Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 31 marca 2021	Lokale przekazane do 31 grudnia 2020	Lokale przekazane w pierwszym kwartale 2021 r.	Przychód rozpoznany w pierwszym kwartale 2021 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane, nie przekazane na 31 marca 2021 r.	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2021 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31 marca 2021 r.
Miasto Marina	Wrocław	06/2019	151	6.196	151	146	4	1.670	1	0	1
Grunwald2	Poznań	05/2020	268	14.456	263	236	15	7.391	12	5	17
Panoramika V	Szczecin	07/2020	115	5.990	105	95	5	1.762	5	10	15
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	08/2020	18	3.612	17	7	4	9.087	6	1	7
Miasto Moje III	Warszawa	11/2020	196	10.176	194	98	81	28.013	15	2	17
Pozostałe			48	3.215	25	-	9	6.306	16	23	39
<b>Razem</b>			<b>796</b>	<b>43.644</b>	<b>755</b>	<b>582</b>	<b>118</b>	<b>54.229</b>	<b>55</b>	<b>41</b>	<b>96</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021

## B. 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) z uwzględnieniem 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) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2020 r.	Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2021 r.
Vitalia III <sup>(1)</sup>	Wrocław	6.790	81	69	12	1.247	7.997	-
Miasto Moje III <sup>(1)</sup>	Warszawa	10.176	196	182	12	803	5.226	2
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	14.456	268	253	10	810	5.527	5
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Szczecin	5.990	115	99	6	431	2.854	10
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	18.763	368	363	4	454	5.237	1
Młody Grunwald I-III <sup>(1)</sup>	Poznań	16.595	393	383	3	324	2.143	7
Marina Miasto <sup>(1)</sup>	Wrocław	6.196	151	148	3	138	1.241	-
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Warszawa	3.612	18	15	2	409	5.439	1
Verdis I-IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	26.062	441	435	1	51	503	5
Panoramika IV <sup>(1)</sup>	Szczecin	5.835	111	110	1	72	396	-
Sakura I-IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	29.320	515	513	1	71	504	1
Nova Królikarnia 3b <sup>(1)</sup>	Warszawa	2.270	23	21	1	133	1.629	1
Ursus Centralny Ia <sup>(1)</sup>	Warszawa	7.542	138	136	1	83	744	1
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	8.559	170	51	46	2.325	17.404	73
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	Warszawa	13.509	251	194	43	2.439	19.387	14
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	5.740	97	34	40	2.477	20.074	23
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	Wrocław	6.241	121	64	39	2.064	14.650	18
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	Warszawa	8.938	176	118	31	1.893	13.674	27
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.591	75	46	26	1.295	8.666	3
Nowe Warzymice II <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.492	66	-	25	1.172	7.412	41
Nowe Warzymice I <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.234	54	29	13	826	5.029	12
Nova Królikarnia 3a <sup>(2)</sup>	Warszawa	3.188	31	22	6	656	8.418	3
Nova Królikarnia 3c <sup>(2)</sup>	Warszawa	2.298	23	17	2	228	2.867	4
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.758	206	-	1	64	548	205
Viva Jagodno IIa <sup>(2)</sup>	Wrocław	8.646	154	-	-	-	-	154
Pozostałe		n/d	n/d	n/d	-	n/d	202	9
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>232.801</b>	<b>4.242</b>	<b>3.302</b>	<b>329</b>	<b>20.464</b>	<b>157.772</b>	<b>620</b>
Wilanów tulip <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	9.574	149	88	26	1.660	14.297	35
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>242.374</b>	<b>4.391</b>	<b>3.390</b>	<b>355</b>	<b>22.124</b>	<b>172.069</b>	<b>655</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2021" – 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 3 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	31 marca 2021	31 marca 2020	W tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	115.952	96.166	19.786	20,6%
Wrocław	23.887	11.085	12.802	115,5%
Szczecin	24.358	11.545	12.813	111,0%
Poznań	7.669	6.873	796	11,6%
Pozostałe	202	322	(120)	-37,1%
<b>Razem</b>	<b>172.069</b>	<b>125.991</b>	<b>46.078</b>	<b>36,6%</b>

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021

### C. *Rozpoczęte projekty*

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.500
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154	8.600
<b>Razem</b>		<b>360</b>	<b>20.100</b>

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Perspektywy dla pozostałej części roku 2021 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

### D. *Umowy istotne dla działalności Grupy*

#### *Zakup gruntu w Poznaniu*

Dnia 11 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółki zależne) podpisała ostateczną umowę nabycia prawa własności działki położonej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu dzielnicy Grunwald o powierzchni ok. 17 tys. m<sup>2</sup>. Ostateczna cena netto wyniosła 26,0 mln złotych netto i została w całości zapłacona w dniu podpisania umowy.

#### *Zakup gruntów w Warszawie*

Dnia 27 stycznia 2021 roku, Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 1.500 złotych netto za PUM jednak nie wyższa niż 150,0 mln złotych netto. Zgodnie ze wstępną oceną na Nieruchomości będzie możliwa realizacja budowy kompleksu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych wraz z parkingami podziemnymi, powierzchniami komercyjnymi w parterach budynków i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 100 tysięcy m<sup>2</sup>. Zawarcie umowy ostatecznej nastąpi pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, w szczególności po przeprowadzeniu procesu due diligence Nieruchomości z wynikiem satysfakcjonującym dla Spółki oraz po takiej zmianie przeznaczenia i dozwolonego sposobu wykorzystania Nieruchomości, aby możliwe było na niej zrealizowanie projektu deweloperskiego, jak opisano powyżej. Strony zastrzegły ponadto możliwość odstąpienia od Umowy przez każdą ze stron, jeżeli PUM będzie niższy niż 90 tys. m<sup>2</sup>. Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 roku. W dniu 7 kwietnia 2021 roku, po uzyskaniu pozytywnego wstępnego wyniku w procesie Due diligence nieruchomości, Spółka wpłaciła 10,0 mln złotych + VAT do depozytu notarialnego.

Dnia 18 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę nabycia prawa własności dwóch działek położonych w Warszawie, dzielnicy Białołęka, o powierzchni około 3,9 tysiąca m<sup>2</sup> w ramach planu zakupu całej inwestycji przy ulicy Epopei. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 3,7 mln złotych netto i w pełni zapłacona w dniu podpisania umowy. Ponadto na dzień 31 marca 2021 roku Spółka zapłaciła 7,5 mln złotych zaliczek netto oraz wpłaciła 2,7 mln złotych depozytu notarialnego za pozostałe działki objęte planem zakupu.

Dnia 3 marca 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, o powierzchni około 2,4 tys. m<sup>2</sup>. Ceną netto za nieruchomość została ustalona w wysokości 15,9 mln złotych. Zgodnie ze wstępną oceną Spółki, na zakupionym gruncie będzie możliwa realizacja budowy wielorodzinnego budynku mieszkaniowego wraz z parkingiem podziemnym, powierzchniami komercyjnymi i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,7 tys. m<sup>2</sup>. Spółka wpłaciła 1,0 mln złotych + VAT do depozytu notarialnego. W dniu 13 kwietnia 2021 roku Spółka podpisała aneks do umowy wydłużający zawarcie umowy ostatecznej nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 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
2021 (3 miesiące)	4,547	4,477	4,660	4,660
2020 (3 miesiące)	4,326	4,228	4,604	4,552
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615

  

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca			
	2021	2020	2021	2020
Przychody ze sprzedaży	20.409	38.656	92.792	167.227
Zysk brutto ze sprzedaży	3.799	10.598	17.273	45.847
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2.094	8.651	9.519	37.423
Zysk netto/(strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	1.673	6.793	7.608	29.388
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(882)	5.168	(4.011)	22.357
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(13)	-	(56)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2.762)	(3.168)	(12.560)	(13.704)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3.645)	1.987	(16.571)	8.597
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.451.847	163.285.842	162.451.847	163.285.842
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,010	0,042	0,047	0,180

  

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2021	31 grudnia 2020	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	154.393	153.906	719.518	710.247
Aktywa razem	202.509	203.209	943.755	937.767
Zaliczki otrzymane	51.886	48.597	241.805	224.267
Zobowiązania długoterminowe	39.020	40.204	181.847	185.534
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	80.381	80.700	374.602	372.416
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	83.108	82.304	387.306	379.817



## Sprawozdanie Zarządu

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 wyniósł 7.608 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca		zmiana	
	2021	2020	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	92.792	167.227	(74.435)	-44,5%
<b>Przychody</b>	<b>92.792</b>	<b>167.227</b>	<b>(74.435)</b>	<b>-44,5%</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(75.519)	(121.380)	45.861	-37,8%
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(75.519)</b>	<b>(121.380)</b>	<b>45.861</b>	<b>-37,8%</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>17.273</b>	<b>45.847</b>	<b>(28.574)</b>	<b>-62,3%</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.278)	(1.441)	163	-11,3%
Koszty ogólnego zarządu	(5.588)	(5.694)	106	-1,9%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(231)	(46)	(185)	402,2%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	200	(425)	625	-147,0%
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10.376</b>	<b>38.241</b>	<b>(27.865)</b>	<b>-72,9%</b>
Przychody finansowe	125	240	(115)	-47,9%
Koszty finansowe	(982)	(1.058)	76	-7,2%
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(857)</b>	<b>(818)</b>	<b>(39)</b>	<b>4,8%</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>9.519</b>	<b>37.423</b>	<b>(27.904)</b>	<b>-74,6%</b>
Podatek dochodowy	(1.911)	(8.035)	6.124	-76,2%
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>7.608</b>	<b>29.388</b>	<b>(21.780)</b>	<b>-74,1%</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>7.608</b>	<b>29.388</b>	<b>(21.780)</b>	<b>-74,1%</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,047</b>	<b>0,180</b>	<b>(0,133)</b>	<b>-73,9%</b>

## Omówienie wyniku finansowego

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 74,4 mln złotych (44,5%) z 167,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku do 92,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku, co zasadniczo jest spowodowane wydaniem mniejszej ilości lokali – spadek z 385 lokali klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku w porównaniu do 185 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku.

### *Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 45,9 mln (37,8%) z 121,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku do 75,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku. Spadek jest spowodowany zasadniczo mniejszą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Spółkę z poziomu 385 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku do poziomu 185 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku.

### *Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku wyniosła 18,6% wobec 27,4% w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2020 roku. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Vitalia III oraz Miasto Moje III (odpowiednio 6,4 mln złotych oraz 4,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 18,0% oraz 15,4%). W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku najbardziej rentowym projektem, który znacząco wpłynął na przychody i rentowność Grupy, był City Link III w Warszawie (wniesone 56,9 mln złotych do zysku brutto, marża zysku brutto 38,5%).

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,1 mln złotych (11,3%) z 1,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku do 1,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku, co zasadniczo spowodowane było efektywniejszym zarządzaniem kosztami marketingu, przy bardzo dużym popycie na zakup lokali. W okresie pandemii Spółka przyjęła nową strategię marketingową, co przyczyniło się znacząco do wzrostu sprzedaży o 78 lokali do poziomu 355 lokali w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w porównaniu do 277 lokali w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 r.

### *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. Koszty finansowe po kapitalizacji oraz po uwzględnieniu wpływu MSSF 16 wzrosły o 39 tysięcy złotych (5%) z 818 tys. złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku do 857 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2021 roku. Wzrost jest spowodowany głównie wyższym poziomem zadłużenia z tyt. obligacji w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w porównaniu do 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku, częściowo zrównoważony niższymi stopami procentowymi w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w porównaniu do 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku.

### *Podatek dochodowy*

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku podatek dochodowy wyniósł 1,9 mln złotych (20,1%) w porównaniu do 8,0 mln zł za okres zakończony 31 marca 2020 roku (21,5%). Nizsza efektywna stopa podatkowa w 2021 spowodowana była głównie odwróceniem niższego poziomu nadwyżki pomiędzy ceną zakupu a wartością aktywów netto Grupy Nova Królikarnia na dzień transakcji (kwiecień 2018), która była zaalokowana do zapasów i nie była rozpoznawana do odroczonego podatku dochodowego.

## 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 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
	w tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	719.518	710.247
Zaliczki otrzymane	241.805	224.267
Kredyty i pożyczki	224.831	230.072
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51.379	58.347

### *Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę*

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2021 roku wyniosła 719,5 mln złotych w porównaniu do 710,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z zakupów gruntów o wartości 29,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych o łącznej wartości 54,3 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 76,8 mln złotych.

### *Zaliczki otrzymane*

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2021 roku wyniosło 241,8 mln złotych wobec 224,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku w kwocie 110,1 mln złotych, który jest częściowo równoważony przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 92,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku.

### *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek*

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 224,8 mln złotych na dzień 31 marca 2021 roku wobec 230,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty obligacji na łączną kwotę 4,8 mln złotych. Ze wspomnianych 224,8 mln złotych wartość 54,1 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2022 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 225,3 mln złotych oraz naliczonych odsetek w wysokości 1,4 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,9 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

### *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na dzień 31 marca 2021 roku wyniosło 51,3 mln złotych wobec 58,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spadek wynika przede wszystkim z ostatecznego ze spadku zobowiązań wobec generalnych wykonawców na prowadzonych inwestycjach (spadek o 5,0 mln złotych).

## 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2021	2020
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4.011)	22.357
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(56)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12.560)	(13.704)

### Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku wyniosły 4,0 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2020 roku w wysokości 22,4 mln złotych. Spadek wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- wyższych ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu nabycia gruntów pod zabudowę w wysokości 29,7 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku, podczas gdy Spółka zapłaciła zaliczki na zakup gruntów oraz płatności za projekt Nova Królikarnia o łącznej wartości 8 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku;
- wyższych ujemnych przepływów pieniężnych netto zobowiązań z tytułu dostaw i usług w wysokości 7,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych tej pozycji w wysokości 2,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku.

### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 12,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2020 roku w wysokości 13,7 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- spłaty netto zaciągniętych kredytów bankowych w wysokości 3,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku, podczas gdy w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku nie wystąpiły żadne płatności z tytułu kredytów bankowych;
- spłaty pożyczek od pozostałych jednostek w wysokości 6,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w porównaniu do braku spłaty pożyczek od pozostałych jednostek w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku;

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- spłatami netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 4,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w porównaniu do spłat netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 10,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2021

## A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzi będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2020	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 marca 2021	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2021	Lokale do przekazania klientom	
Miasto Moje III	Warszawa	98	81	179	15	2	17	196
Vitalia III	Wrocław	-	65	65	16	-	16	81
Grunwald2	Poznań	236	15	251	12	5	17	268
Panoramika V	Szczecin	95	5	100	5	10	15	115
Marina Miasto	Wrocław	146	4	150	1	-	1	151
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	7	4	11	6	1	7	18
Panoramika IV	Szczecin	109	2	111	-	-	-	111
Verdis I-IV	Warszawa	430	2	432	4	5	9	441
City Link III	Warszawa	354	2	356	11	1	12	368
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	2	2	20	1	21	23
Ursus Centralny Ia	Warszawa	-	-	-	137	1	138	138
Młody Grunwald I-III	Poznań	383	2	385	1	7	8	393
Sakura I-IV	Warszawa	513	1	514	-	1	1	515
Pozostałe projekty		-	-	-	-	9	9	9
<b>Razem</b>		<b>2.371</b>	<b>185</b>	<b>2.556</b>	<b>228</b>	<b>43</b>	<b>271</b>	<b>2.827</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.

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2021

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2021 oraz w 2022 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2021	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2021	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Nova Królikarnia 3a	Warszawa, Mokotów, ul. Jaśminowa	Q4 2019	28	3	31	3.188	Q2 2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa, Mokotów, ul. Jaśminowa	Q4 2019	19	4	23	2.298	Q2 2021
Nowe Warzymice I	Szczecin, ul. Duńska	Q4 2019	42	12	54	3.234	Q2 2021
Viva Jagodno I	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q3 2019	103	18	121	6.241	Q2 2021
Ursus Centralny IIa	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2020	237	14	251	13.509	Q4 2021
Miasto Moje IV	Warszawa, Białoleka, ul. Marwilska	Q1 2020	149	27	176	8.938	Q4 2021
Panoramika VI	Szczecin, ul. Panoramiczna	Q2 2020	72	3	75	3.591	Q4 2021
Nowe Warzymice II	Szczecin, ul. Duńska	Q4 2020	25	41	66	3.492	Q2 2022
Ursus Centralny Ib	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2020	74	23	97	5.740	Q3 2022
Miasto Moje V	Warszawa, Białoleka, ul. Marwilska	Q4 2020	97	73	170	8.559	Q4 2022
Ursus Centralny IIb	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2021	1	205	206	11.758	Q4 2022
Viva Jagodno IIa	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2021	-	154	154	8.646	Q4 2022
<b>Razem – wyłączając JV</b>			<b>847</b>	<b>577</b>	<b>1.424</b>	<b>79.194</b>	
Wilanów Tulip	Warszawa, Wilanów, ul. Syta	Q1 2019	114	35	149	9.574	Q2 2021
<b>Razem – włączając JV</b>			<b>961</b>	<b>612</b>	<b>1.573</b>	<b>88.768</b>	

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

## C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2021

W trakcie pozostałej części 2021 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 7 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów oraz 3 nowych projektów (łącznie 807 lokali o łącznej powierzchni 51.950 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.

Informacje dotyczące prac budowlanych planowanych w pozostałej części 2021 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Grunwaldzka	Poznań	72	3.300
Nowe Warzymice III	Szczecin	64	4.200
Renaissance I (Siekierki)	Warszawa	92	4.800
Falenty I	Warszawa	40	3.300
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.500
Ursus Centralny IIc	Warszawa	195	11.000
Viva Jagodno IIb	Wrocław	74	4.500
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2.200
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1.350
Nova Królikarnia 4b	Warszawa	23	5.800
<b>Razem</b>		<b>807</b>	<b>51.950</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2021

**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	Liczba lokali sprzedanych, nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Vitalia III <sup>(1)</sup>	Wrocław	16	9.950	Zakończony
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	12	6.361	Zakończony
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Warszawa	6	15.351	Zakończony
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	11	12.823	Zakończony
Miasto Moje III <sup>(1)</sup>	Warszawa	15	6.515	Zakończony
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Szczecin	5	2.555	Zakończony
Nova Królikarnia 3b <sup>(1)</sup>	Warszawa	20	22.601	Zakończony
Ursus Centralny Ia <sup>(1)</sup>	Warszawa	137	57.000	Zakończony
Pozostałe (old) projects		6	2.952	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone</b>		<b>228</b>	<b>136.109</b>	
Nowe Warzymice I <sup>(2)</sup>	Szczecin	42	14.148	2021
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	Warszawa	237	98.113	2021
Nova Królikarnia 3c <sup>(2)</sup>	Warszawa	19	22.918	2021
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	Wrocław	103	37.433	2021
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	Warszawa	149	51.555	2021
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	Szczecin	72	21.957	2021
Nova Królikarnia 3a <sup>(2)</sup>	Warszawa	28	34.427	2021
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	97	32.686	2022
Nowe Warzymice II <sup>(2)</sup>	Szczecin	25	7.701	2022
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	74	34.637	2022
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	1	548	2022
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>847</b>	<b>356.124</b>	
Wilanów Tulip <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	114	63.242	2021
<b>Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia</b>		<b>114</b>	<b>63.242</b>	
<b>Razem</b>		<b>1.189</b>	<b>555.475</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”.

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

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

## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

## Główni akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 11 maja 2021 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

## Udziały

	Na dzień 11 maja 2021 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 marca 2021 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2020 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%	- N/A	108 349 187 66,06%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	-	23 884 091 14,56%	4 091 0%	23 880 000 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/D Pomiędzy 5%-10%	N/D	N/A Pomiędzy 5%- 10%	N/D N/D	N/A Pomiędzy 5%- 10%

## Głosy

	Na dzień 11 maja 2021 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Na dzień 31 marca 2021 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Na dzień 31 grudnia 2020 Liczba głosów / % głosów
<b>Liczba głosów <sup>(2)</sup>:</b>	<b>162.600.297</b>	-	<b>162.600.297</b>	<b>(78 719)</b>	<b>162 521 578</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108 349 187 66,64%	-	108 349 187 66,64%	- (0,03%)	108 349 187 66,67%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23 884.091 14,69%	-	23 884 091 14,69%	4 091 0,00%	23 880 000 14,69%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/D Pomiędzy 5%-10%	-	N/D Pomiędzy 5%- 10%	N/D N/D	N/D Pomiędzy 5%- 10%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group.

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

Na dzień 31 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. Na publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.



## **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

### ***Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu***

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 83,83%, podczas gdy na dzień 31 marca 2021 roku posiadał 72,25%, a na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 72,73% udziałów i głosów w A. Luzon Group (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Spółkę, poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 54,83% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2020 roku, 47,25% na dzień 31 marca 2021 roku oraz 47,57% na dzień przed publikacją niniejszego raportu. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 55,33%, 47,71% oraz 48,03% praw głosu odpowiednio.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 marca 2021 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu***

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

### ***Zmiany w strukturze Grupy***

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

1) Utworzenie oraz zarejestrowanie następujących Spółek:

- Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.

Ronson Development SE jest bezpośrednim udziałowcem 100% udziałów we wszystkich powyższych Spółkach.

Struktura Grupy na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku została zaprezentowana w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## **Sprawozdanie Zarządu**

---

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

#### ***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.

#### ***Transakcje z jednostkami powiązаныmi***

W trakcie okresu trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 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 obowiązkowemu 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

#### ***Pracownicy***

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 73 osoby w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w porównaniu do 73 osób w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 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
2021 (3 miesiące)	4,547	4,477	4,660	4,660
2020 (3 miesiące)	4,326	4,228	4,604	4,552
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za okres 3 miesiące do dnia 31 marca			
	2021	2020	2021	2020
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	217	434	986	1.876
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	338	376	1.538	1.625
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(599)	(606)	(2.724)	(2.620)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	1.673	6.793	7.608	29.388
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(751)	(114)	(3.414)	(494)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2.641	(1.156)	12.006	(5.000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2.984)	1.098	(13.568)	4.750
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.094)	(172)	(4.976)	(744)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.451.847	163.285.842	162.451.847	163.285.842
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,010	0,042	0,047	0,180

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	31 marca 2021	31 grudnia 2020	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Inwestycje w jednostkach zależnych	95.426	94.451	444.713	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	31.698	34.746	147.720	160.347
Aktywa razem	132.326	135.910	616.680	627.199
Zobowiązania długoterminowe	37.451	40.676	174.533	187.712
Zobowiązania krótkoterminowe	11.768	12.930	54.841	59.670
Kapitał własny	83.108	82.304	387.306	379.817

**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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 maja 2021 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, 12 maja 2021 roku**

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2020 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.524	8.797
Nieruchomości inwestycyjne		8.954	8.956
Wartości niematerialne i prawne		41	39
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	23	8.614	8.902
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	9.271	9.037
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	46.900	45.486
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>82.304</b>	<b>81.217</b>
Zapasy	9	672.618	664.761
Zaliczki na grunty	10	36.083	37.374
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki		10.200	3.700
Należności z tytułu podatku dochodowego		294	338
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		1.276	1.039
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		22.452	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		118.528	135.099
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>861.451</b>	<b>856.550</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>943.755</b>	<b>937.767</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne		(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		226.257	211.022
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>387.306</b>	<b>379.817</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	13	170.732	175.382
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	10.516	9.562
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	11	599	590
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>181.847</b>	<b>185.534</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierno		51.379	58.347
Obligacje	13	52.676	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	13	1.423	2.065
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		1.698	8.482
Zaliczki otrzymane	17	241.805	224.267
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		12.287	11.734
Rezerwy		711	994
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	11	12.623	13.902
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>374.602</b>	<b>372.416</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>556.449</b>	<b>557.950</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>943.755</b>	<b>937.767</b>

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 46 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		3 miesiące zakończony 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	18	92.552	166.976
Przychody ze sprzedaży gruntów		240	251
Przychody ze sprzedaży usług		<b>92.792</b>	<b>167.227</b>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	18	(75.519)	(121.380)
<b>Zysk brutto</b>		<b>17.273</b>	<b>45.847</b>
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.278)	(1.441)
Koszty ogólnego zarządu		(5.588)	(5.694)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(231)	(46)
Pozostałe koszty		(808)	(948)
Pozostałe przychody		1.007	523
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>10.376</b>	<b>38.241</b>
Przychody finansowe		125	240
Koszty finansowe		(982)	(1.058)
<b>Wynik operacji finansowych. netto</b>		<b>(857)</b>	<b>(818)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>9.519</b>	<b>37.423</b>
Podatek dochodowy	15	(1.911)	(8.035)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		7.608	29.388
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
<b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		7.608	29.388
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>162.451.847</b>	<b>163.285.842</b>
<i>W złotych</i>			
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)</b>		<b>0,047</b>	<b>0,180</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)</b>		<b>0,047</b>	<b>0,180</b>

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 46 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale  
Własnym 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 2021</b>	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<b><i>Całkowite dochody:</i></b>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2021	-	-	-	7.608	7.608
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	-	<b>7.608</b>	<b>7.608</b>
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
<b>Stan na dzień 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(1.732)</b>	<b>226.257</b>	<b>387.306</b>

\*zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

<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>	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
<b><i>Całkowite dochody:</i></b>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2020	-	-	-	29.388	29.388
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	-	<b>29.388</b>	<b>29.388</b>
Nabycie akcji własnych	-	-	(50)	-	(50)
<b>Stan na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(630)</b>	<b>217.681</b>	<b>379.832</b>

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 46 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
<b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Amortyzacja		273	290
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		(2.259)	-
Koszty finansowe		982	1.058
Przychody finansowe		(125)	(240)
Zakup gruntów		(29.691)	-
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		-	(14)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		184	46
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		1.911	8.035
<b>Podsuma</b>		<b>(21.116)</b>	<b>38.563</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	22.287	70.853
Nabycie projektu Nova Królikarnia	12	-	(5.000)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(1.291)	(3.000)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(2.325)	814
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(8.213)	6.934
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		(7.126)	(2.242)
Zmiana stanu rezerw		(279)	(198)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	17	17.538	(81.706)
<b>Podsuma</b>		<b>(526)</b>	<b>25.018</b>
Odsetki zapłacone		(2.890)	(2.215)
Odsetki otrzymane		-	149
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(595)	(595)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(4.011)</b>	<b>22.357</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(70)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	14
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-</b>	<b>(56)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych. po potrąceniu opłat bankowych		-	14.991
Splata kredytów bankowych		-	(18.645)
Wykup obligacji	13	(4.848)	(10.000)
Splata pożyczek od innych podmiotów		(6.674)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania		(919)	-
Wykup akcji własnych		(119)	(50)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(12.560)</b>	<b>(13.704)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(16.571)</b>	<b>8.597</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		135.099	95.591
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>118.528</b>	<b>104.188</b>

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły odpowiednio 2.018 tys. złotych oraz 3.461 tys. złotych na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 marca 2020 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 46 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 31 marca 2021 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), a 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 32,98% 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 31 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 31 marca 2021 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 notcie 7.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 maja 2021 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 2020 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 zakończonych dnia 31 grudnia 2020 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 trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-20).

## **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 zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR;
- Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje jest przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wstępną analizę powyższe zmiany nie mają materialnego 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.

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 2020 roku.

### **Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza**

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

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

### **Nota 6 – Sezonowość**

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2021	31 grudnia 2020
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o. <i>(dawniej ACG 23 Sp. z o.o.)</i>	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
25 Nova Królikarnia B.V. <i>(Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)</i>	2016	100%	100%
26 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
27 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
28 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
29 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
30 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
31 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
33 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
34 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
36 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
37 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
38 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
39 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	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	
		31 marca 2021	31 grudnia 2020
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
43 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
44 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
45 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
46 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
47 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k.	2011	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
50 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
51 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
52 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
53 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
55 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
56 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
57 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
58 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
59 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
63 Bolzanus Limited <i>(Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)</i>	2013	100%	100%
64 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
65 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
66 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
67 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
68 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
69 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
70 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
71 Darwin Sp. z o.o.	2017	100%	100%
72 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
73 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
74 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
75 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
76 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
77 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
78 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
<b>c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>			
79 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
80 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	N/D	N/D
81 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
82 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 korzyści z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Rady Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

(2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2021 roku.

## 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:

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 marca 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	554.614	114.349	65.035	9.743	33.642	-	64.645	-	82.108	-	-	(55.145)	868.990
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.765	-	74.765
<b>Aktywa razem</b>	<b>554.614</b>	<b>114.349</b>	<b>65.035</b>	<b>9.743</b>	<b>33.642</b>	<b>-</b>	<b>64.645</b>	<b>-</b>	<b>82.108</b>	<b>-</b>	<b>74.765</b>	<b>(55.145)</b>	<b>943.755</b>
<b>Pasywa segmentu</b>	262.028	11.490	57.414	795	1.281	-	23.472	-	18.135	-	-	(57.414)	317.200
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239.249	-	239.249
<b>Pasywa razem</b>	<b>262.028</b>	<b>11.490</b>	<b>57.414</b>	<b>795</b>	<b>1.281</b>	<b>-</b>	<b>23.472</b>	<b>-</b>	<b>18.135</b>	<b>-</b>	<b>239.249</b>	<b>(57.414)</b>	<b>556.449</b>

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2020

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	417.474	224.241	57.143	9.797	39.602	-	86.106	-	72.486	-	-	(47.202)	859.648
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.119	-	78.119
<b>Aktywa razem</b>	<b>417.474</b>	<b>224.241</b>	<b>57.143</b>	<b>9.797</b>	<b>39.602</b>	<b>-</b>	<b>86.106</b>	<b>-</b>	<b>72.486</b>	<b>-</b>	<b>78.119</b>	<b>(47.202)</b>	<b>937.767</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	187.191	64.058	48.937	1.552	5.601	-	45.123	-	11.047	-	-	(48.937)	314.572
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243.378	-	243.378
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>187.191</b>	<b>64.058</b>	<b>48.937</b>	<b>1.552</b>	<b>5.601</b>	<b>-</b>	<b>45.123</b>	<b>-</b>	<b>11.047</b>	<b>-</b>	<b>243.378</b>	<b>(48.937)</b>	<b>557.950</b>

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021**

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

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021

	Warszawa		Joint		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody od zewnętrznych klientów</b>	34.411	11.368	25	197	9.135	-	37.419	-	2.542	-	-	(25)	92.792
<b>Wynik segmentu</b>	5.078	1.207	(205)	(59)	3.072	-	6.110	-	587	-	-	205	15.996
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.620)	-	(5.620)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>5.078</b>	<b>1.207</b>	<b>(205)</b>	<b>(59)</b>	<b>3.072</b>	<b>-</b>	<b>6.110</b>	<b>-</b>	<b>587</b>	<b>-</b>	<b>(5.620)</b>	<b>205</b>	<b>10.376</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	5	(27)	47	111	0	-	(28)	-	(72)	-	(844)	(47)	(857)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>4.921</b>	<b>1.342</b>	<b>(158)</b>	<b>52</b>	<b>3.072</b>	<b>-</b>	<b>6.082</b>	<b>-</b>	<b>514</b>	<b>-</b>	<b>(6.464)</b>	<b>158</b>	<b>9.519</b>
Podatek dochodowy													(1.911)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>7.608</b>

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020

	Warszawa		Joint		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody<sup>(1)</sup></b>	121.840	1.400	1.666	200	12	-	21.246	-	22.529	-	-	(1.666)	167.227
<b>Wynik segmentu</b>	43.560	184	199	431	118	-	(422)	-	(31)	-	-	(245)	43.794
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.553)	-	(5.553)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>43.560</b>	<b>184</b>	<b>199</b>	<b>431</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>(422)</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>(5.553)</b>	<b>(245)</b>	<b>38.241</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(85)	(9)	(131)	(9)	(12)	-	(13)	-	-	-	(690)	131	(818)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>43.475</b>	<b>175</b>	<b>68</b>	<b>422</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>(435)</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>(6.243)</b>	<b>(114)</b>	<b>37.423</b>
Podatek dochodowy													(8.035)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>29.388</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	-	70

(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 trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2021
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.430	(18.484)	30.933	306.879
Koszty prac budowlanych	194.539	(83.442)	48.134	159.231
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	16.760	(2.011)	746	15.495
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	34.844	(2.333)	1.909	34.420
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania <sup>(2)</sup>	2.758	(127)	259	2.890
Pozostałe	3.839	(886)	2.015	4.968
<b>Produkcja w toku</b>	<b>547.170</b>	<b>(107.284)</b>	<b>83.996</b>	<b>523.883</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Calkowitych Dochodów	Na dzień 31 marca 2021
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>109.419</b>	<b>107.284</b>	<b>(76.821)</b>	<b>139.882</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Calkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2021
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(5.503)</b>	<b>-</b>	<b>1.171</b>	<b>(4.332)</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2021
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów<sup>(2)</sup></b>	<b>13.675</b>	<b>32</b>	<b>(45)</b>	<b>(477)</b>	<b>13.184</b>
<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>664.761</b>	<b>-</b>			<b>672.618</b>

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 3,97%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 11.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

## 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021	Za rok zakończony 31 grudnia 2020
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>45.486</b>	<b>44.321</b>
Przeniesione z Zapasów	-	31.920
Zwiększenia	-	(28.750)
Odpis aktualizujący	1.414	(2.005)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>46.900</b>	<b>45.486</b>
<b>W tym:</b>		
Wartość księgowa	50.043	50.043
Odpis aktualizujący	(3.142)	(4.557)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>46.900</b>	<b>45.486</b>

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	15.336	12.748
Należności z tytułu dostaw i usług	7.959	8.649
Należności z tytułu dostaw i usług - MSSF 16	1.377	1.377
Wadium	1.437	1.437
Depozyt notarialny	2.725	6.765
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>	7.249	6.398
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>36.083</b>	<b>37.374</b>

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 3,4 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku oraz 3,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.



**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021**

**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 31 marca 2021 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Rozpoznanie przychodu	31 marca 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	(45)	-	32	(477)	13.184
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	(2)	-	-	n/d	551
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Rozpoznanie przychodu	31 marca 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	214	(919)	(90)	(484)	12.623
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	9	-	-	n/d	599

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2020
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	23.120	(268)	-	(9.177)	13.675
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> <th>1 stycznia 2020</th> <th>Koszty finansowe</th> <th>Płatności</th> <th>Przeniesienie na zobowiązania</th> <th>31 grudnia 2020</th>	1 stycznia 2020	Koszty finansowe	Płatności	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2020
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	23.549	912	(1.268)	(9.291)	13.902
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	552	37	-	n/d	590

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

## 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. Ponadto 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. Wszystkie płatności zostały zrealizowane zgodnie z ustalonymi terminami. Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna suma zobowiązań związanych z nabyciem projektu Nova Królikarnia wyniosła zero. Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w Nocie 5 w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

### Nota 13 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 <i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>	Za rok zakończony 31 grudnia 2020 <i>(badane)</i>
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>230.072</b>	<b>187.969</b>
Wykup obligacji	(4.848)	(57.141)
Wpływy z obligacji	-	100.000
Koszt emisji	-	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	248	783
Odsetki naliczone	2.248	8.429
Odsetki spłacone	(2.890)	(8.331)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224.831</b>	<b>230.072</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	54.099	54.690
Zobowiązania długoterminowe	170.732	175.382
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224.831</b>	<b>230.072</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku Spółka nie wyemitowała nowych obligacji.

Dnia 1 lutego 2021 roku Spółka spłaciła 15% posiadanych obligacji serii U o wartości 4.848 tysięcy złotych. Po spłacie, nominalna jednostkowa wartość obligacji serii U wyniosła 850 złotych na obligację, a łączna wartość obligacji wyniosła 27.469 tysięcy złotych.

#### Pożyczki i obligacje na dzień 31 marca 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty i provizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	47.859	517	(30)	48.346
Obligacje serii T	PLN	Wibor + 3,50%	2022	50.000	739	(190)	50.549
Obligacje serii U <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor + 3,50%	2023	27.469	167	(295)	27.341
Obligacje serii V <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor + 4,30%	2024	100.000	-	(1.405)	98.595
<b>Razem</b>				<b>225.328</b>	<b>1.423</b>	<b>(1.920)</b>	<b>224.831</b>

- Obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.
- Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 13 – Obligacje

#### Zobowiązania na dzień 31 grudnia 2020:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	47.859	151	(81)	47.929
Obligacje serii T	PLN	Wibor + 3,50%	2022	50.000	277	(233)	50.045
Obligacje serii U <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor + 3,50%	2023	32.317	512	(334)	32.495
Obligacje serii V <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor + 4,30%	2024	100.000	1.124	(1.521)	99.604
<b>Razem</b>				<b>230.176</b>	<b>2.065</b>	<b>(2.168)</b>	<b>230.072</b>

1) Obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.

2) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

Obligacje serii V oraz T nie są zabezpieczone. Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych (wskaźnik powinien być większy niż 125% zastawionych aktywów do zabezpieczonych obligacji). Dla obligacji serii U ustanowiono hipotekę łączną do sumy wynoszącej 48.476 tysięcy złotych (wskaźnik powinien być wyższy niż 150% zastawionych aktywów do zabezpieczonych obligacji).

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek.

#### Wskaźniki finansowe dla konwenantów serii R

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R 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.

Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	224.831	230.072
Gwarancje udzielone	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.698	8.482
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty <sup>(1)</sup>	(22.452)	(14.239)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(118.528)	(135.099)
<b>Dług netto</b>	<b>85.549</b>	<b>89.216</b>
Kapitał własny razem	387.306	379.817
<b>Wskaźnik</b>	<b>22,1%</b>	<b>23,5%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika</b>	<b>80,0%</b>	<b>80,0%</b>

1) Na podstawie konwenantów obligacji do obliczenia wskaźnika długu netto do kapitału własnego, wartość powinna być obliczona jako % kwot zgromadzonych na rachunkach powierniczych, ale wartość ta nie powinna przekroczyć 40 mln złotych.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 13 – Obligacje

#### Wskaźniki finansowe dla konwenantów serii T, U i V:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T, U i V 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.

Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	224.831	230.072
Gwarancje udzielone	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.698	8.482
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(22.452)	(14.239)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(118.528)	(135.099)
<b>Dług netto</b>	<b>85.549</b>	<b>89.216</b>
Kapitał własny razem	387.306	379.817
<b>Wskaźnik</b>	<b>22,1%</b>	<b>23,5%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika</b>	<b>80,0%</b>	<b>80,0%</b>

#### Pozostałe kowenanty:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, T, U oraz V transakcje z jednostkami powiązanymi, w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 210 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 włączenie 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.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 14 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie wykorzystwała żadnych linii kredytowych ani żadnych kredytów bankowych.

Dnia 30 marca 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Miasto Moje V w wysokości do 35,3 mln złotych oraz dla projektu Ursus Centralny Ib w wysokości do 26,7 mln złotych. Na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie wykorzystwała żadnych kwot ze wspomnianych kredytów.

Dodatkowe informacje o niewykorzystanych liniach kredytowych zostały zaprezentowane w Nocie 20.

### Nota 15 – Podatek dochodowy

Za okres	3 miesiące zakończony 31 marca 2021	3 miesiące zakończony 31 marca 2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Podatek bieżący</b>		
Podatek dochodowy za bieżący okres	1.355	252
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(163)	-
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>1.191</b>	<b>252</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3.104	10.458
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(2.384)	(2.675)
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>720</b>	<b>7.783</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>1.911</b>	<b>8.035</b>

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021**

## 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2021
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	3.491	2.384	5.875
Odsetki naliczone	4.560	(2.362)	2.198
Rezerwa na koszty okresu	719	38	757
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1.602	254	1.856
Pozostałe*	3.668	-	3.668
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>14.040</b>	<b>314</b>	<b>14.354</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	4.212	694	4.906
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	8.573	(504)	8.069
Odsetki naliczone	166	22	188
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.031	-	1.031
Pozostałe	582	822	1.404
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>14.564</b>	<b>1.034</b>	<b>15.598</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 15)</b>		<b>720</b>	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14.040		14.354
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14,564		15.598
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(5,003)		(5.083)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>9.037</b>		<b>9.271</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>9.562</b>		<b>10.516</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

Zaliczki otrzymane od klientów z tytułu zakupu mieszkań i miejsc parkingowych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów do momentu ich wydania klientowi i prezentowane są w rachunku zysków i strat jako “Przychody ze sprzedaży”. Ta pozycja bilansu jest czasowo uzależniona od relacji pomiędzy momentem sprzedaży (która wzrasta wraz ze wzrostem pozycji), a momentem dostarczania lokali klientom (która spada, wraz ze spadkiem pozycji).

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcie	219.645	254.970
- wzrost (zaliczki otrzymane)	110.190	364.932
- spadek (przychód rozpoznany)	(92.552)	(400.256)
<b>Łącznie zaliczki otrzymane</b>	<b>237.283</b>	<b>219.645</b>
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	4.522	4.622
<b>Razem</b>	<b>241.805</b>	<b>224.267</b>

\* przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 31 marca 2021 roku.

### Nota 18 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca</b>	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	92.552	166.976
Przychody ze sprzedaży usług	240	251
<b>Łącznie przychody ze sprzedaży</b>	<b>92.792</b>	<b>167.227</b>
<b>Koszty własne</b>		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych (Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(77.719)	(121.380)
	2.200	-
<b>Łącznie koszty własne</b>	<b>(75.519)</b>	<b>(121.380)</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>17.273</b>	<b>45.847</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży %</b>	<b>19%</b>	<b>27%</b>

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021**

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

**Nota 19 – Trwała utrata wartości i rezerwy**

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 2.604 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 18,4 tysięcy złotych. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka nie zawiązała ani nie rozwiązała odpisu aktualizującego zapasy.

**Nota 20 – 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>	<b>Zobowiązania inwestycyjne</b>			
	<b>Zakontraktowana kwota na dzień 31 marca 2021 roku</b>	<b>Na dzień 31 marca 2021 (poddane przeglądowi /niebadane)</b>	<b>Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku (Badane)</b>
Karmar S.A.	139.855	87.634	116.351	48.297
Hochtief polska S.A.	-	-	105.857	37
Mostostal Warszawa S.A.	16.700	8.657	37.636	11.478
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	96.011	58.702	130.211	77.254
Glif Sp. z o. o.	-	-	11.515	1.643
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	25.362	11.506	13.008	1.945
Erbud S.A.	27.457	1.202	27.457	3.300
<b>Razem</b>	<b>305.386</b>	<b>167.701</b>	<b>442.035</b>	<b>143.954</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>	<b>Na dzień 31 marca 2021 roku</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>
Nova Królikarnia 2C (Wrocław 2016)	-	20.725
Miasto Moje V	35.300	-
Ursus Centralny 1b	26.700	-
<b>Razem (wyluczając JV)</b>	<b>62.000</b>	<b>20.725</b>
Wilanów Tulip	19.748	28.324
<b>Razem (włączając JV)</b>	<b>81.748</b>	<b>49.049</b>



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 20 – 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 31 marca 2021 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)
Panoramika V	1.392	874
Panoramika VI	15.613	10.814
Vitalia III	6.534	9.809
Grunwald2	5.645	5.979
Miasto Moje I & II	-	27
Miasto Moje III	4.253	3.230
Miasto Moje IV	27.966	22.694
Miasto Moje V	27.817	13.870
Ursus Centralny Ia	7.556	14.509
Ursus Centralny IIa	55.622	50.569
Ursus Centralny Ib	29.995	13.059
Ursus Centralny IIb	548	-
Miasto Marina	-	620
City Link III	7.946	6.371
Nowe Warzymice I	8.657	6.787
Nowe Warzymice II	6.767	-
Nova Królikarnia 2c	8.035	9.577
Nova Królikarnia 3b	1.971	5.992
Nova Królikarnia 3a	9.387	8.097
Nova Królikarnia 3c	7.090	10.426
Viva Jagodno I	22.801	14.786
Pozostałe projekty	3.279	3.126
<b>Razem</b>	<b>258.877</b>	<b>211.357</b>

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

### **Nota 21 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Wpływ na działalność operacyjną Spółki i Grupy mają wydarzenia globalne oddziałujące na polską, lokalną gospodarkę, a w szczególności wpływ pandemii COVID-19. Do najważniejszych czynników makroekonomicznych wpływających na działalność Grupy należą: poziom rozwoju polskiej gospodarki, poziom stóp procentowych w Polsce, zdolność kredytowa banków do udzielania kredytów deweloperom i ich klientom, a także zdolność innych instytucji finansowych do inwestowania w obligacje przedsiębiorstw.

W zakresie ryzyk specyficznych dla branży, w której działa Grupa, do najistotniejszych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku zaliczyć można: potencjalny wzrost kosztów budowy, wyzwania związane z zabezpieczeniem gruntów po odpowiednich cenach (zapewniających właściwą rentowność projektów w przyszłości), znaczący wpływ wzrostu kosztów budowy na marże nowych faz i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku.

#### *Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę*

Ze względu na specyfikę branży, w której działa Grupa, jest ona narażona na szereg ryzyk związanych z kosztami budowymi, m.in. wzrost kosztów budowy, wzrost kosztów materiałów, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów robocizny oraz opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich ujawnień dotyczących zarządzania ryzykiem wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (Nota 37). Od końca roku nie nastąpiły zmiany w ocenie zarządzania ryzykiem przez Zarząd Grupy.

#### *(i) Czynniki ryzyka finansowego*

Ze względu na 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 zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku (Nota 37). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

#### *(ii) Ryzyko płynności*

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 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 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.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 21 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Covid 19*

Pomimo faktu, że działalność operacyjna Grupy w roku 2020 i w pierwszym kwartale 2021 roku pozostała bez wpływu wybuchu pandemii COVID-19, w ocenie Zarządu pandemia nadal wywiera wpływ na polską gospodarkę i będzie go miała w kolejnych miesiącach.

W wyniku tego Zarząd nadal będzie na bieżąco monitorował sytuację i w przypadku konieczności podejmował dalsze działania w celu minimalizowania wpływu COVID-19 na działalność i strategię firmy. Od dnia bilansowego zakończonego 31 grudnia 2020 roku nie nastąpiły żadne zmiany w ocenie czynników ryzyka związanego z COVID-19 dokonywanym przez Spółkę i Grupę (więcej informacji zawarto w nocie 36 i nocie 40 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.).

### Nota 22 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: opisane poniżej, wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, 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 zakończonym dnia 31 grudnia 2020.

### Nota 23 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

#### *Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture*

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Udzielone pożyczki	11.746	11.634
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	(1.856)	(1.693)
<b>Wartość bilansowa inwestycji</b>	<b>9.890</b>	<b>9.941</b>
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Aktywa obrotowe)	(1.276)	(1.039)
<b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia</b>	<b>8.614</b>	<b>8.902</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.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

#### Pożyczki udzielone do spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>11.634</b>	<b>13.166</b>
Udzielone pożyczki	-	1.126
Splacone pożyczki	-	(3.107)
Naliczone odsetki	112	595
Odsetki zapłacone	-	(146)
<b>Saldo zamknięcia przed kompensacją</b>	<b>11.746</b>	<b>11.634</b>
Kompensacja ujemnej wartości inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	-	-
<b>Saldo zamknięcia po kompensacją</b>	<b>11.746</b>	<b>11.634</b>

Na dzień 31 marca 2021 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 11.746 tys. złotych) łączna wartość 1.276 tys. złotych jest wymagana nie później niż do dnia 31 marca 2022 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%.

### Nota 24 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Rozpoczęcie nowych projektów w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku

Nazwa projektu	Lokalizacji	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.500
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154	8.600
<b>Razem</b>		<b>360</b>	<b>20.100</b>

#### Ukończone projekty w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku

Nazwa projektu	Lokalizacji	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16 lutego 2021 roku	23	2.270
Vitalia III	Wrocław	2 marca 2021 roku	81	6.790
Ursus Ia	Warszawa	23 marca 2021 roku	138	7.542
<b>Razem</b>			<b>242</b>	<b>16.602</b>

#### Zakup gruntu

Dnia 27 stycznia 2021 roku, Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 1.500 złotych netto za PUM jednak nie wyższą niż 150,0 mln złotych netto. Zgodnie ze wstępną oceną na Nieruchomości będzie możliwa realizacja budowy kompleksu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych wraz z parkingami podziemnymi, powierzchniami komercyjnymi w parterach budynków i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 100 tysięcy m<sup>2</sup>. Zawarcie umowy ostatecznej nastąpi pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, w szczególności po przeprowadzeniu procesu due dilligence Nieruchomości z wynikiem satysfakcjonującym dla Spółki oraz po takiej zmianie przeznaczenia i dozwolonego sposobu wykorzystania Nieruchomości aby możliwe było na niej zrealizowanie projektu deweloperskiego, jak opisano powyżej. Strony zastrzegły ponadto możliwość odstąpienia od Umowy przez każdą ze stron, jeżeli PUM będzie niższy niż 90 tys. m<sup>2</sup>. Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 roku. W dniu 7 kwietnia 2021 roku, po uzyskaniu pozytywnego wstępnego wyniku w procesie Due dilligence nieruchomości, Spółka wpłaciła 10,0 mln złotych + VAT do depozytu notarialnego.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Zakup gruntu

Dnia 11 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółki zależne) podpisała ostateczną umowę nabycia prawa własności działki położonej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu dzielnicy Grunwald o powierzchni ok. 17 tys. m<sup>2</sup>. Ostateczna cena netto wyniosła 26,0 mln złotych i została w całości zapłacona w dniu podpisania umowy.

Dnia 18 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę nabycia prawa własności dwóch działek położonych w Warszawie, dzielnicy Białołęka, o powierzchni około 3,9 tysiąca m<sup>2</sup> w ramach planu zakupu całej inwestycji przy ulicy Epopei. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 3,7 mln złotych netto i w pełni opłacona w dniu podpisania umowy. Na dzień 31 marca 2021 roku Spółka zapłaciła 7,5 mln złotych zaliczek oraz wpłaciła 2,7 mln złotych depozytu notarialnego za pozostałe działki będące częścią całego planu zakupu.

Dnia 3 marca 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, o powierzchni około 2,4 tys. m<sup>2</sup>. Ceną netto za nieruchomość została ustalona w wysokości 15,9 mln złotych. Zgodnie ze wstępną oceną Spółki, będzie możliwa realizacja budowy wielorodzinnego budynku mieszkaniowego wraz z parkingiem podziemnym, powierzchniami komercyjnymi i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,7 tys. m<sup>2</sup>. Spółka wpłaciła 1,0 mln złotych + VAT do depozytu notarialnego. W dniu 13 kwietnia 2021 roku Spółka podpisała aneks do umowy wydłużający zawarcie umowy ostatecznej nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku.

#### Program wykupu akcji własnych

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Liczba akcji	164.010.813	164.010.813
Kapitał zakładowy	12.503.000	12.503.000
Akcje własne	1.567.954	1.489.235.00
Wartość akcji własnych	(1.726.536)	(1.613.110)
<b>% wszystkich akcji</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,91%</b>

Dodatkowe informacje na temat programu wykupu akcji własnych zostały zawarte w Nocie 23 do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na 31 grudnia 2020 roku.

#### Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Dnia 11 lutego 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Karmar S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IIA oraz IIB inwestycji Viva Jagodno. Projekt Viva Jagodno II składa się z budynku mieszkalnego (226 lokali mieszkalnych) z trzema częściami nadziemnymi, połączonymi wspólną częścią podziemną. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 52,0 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

#### Rozpoczęcie nowych projektów

Dnia 5 lutego 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Viva Jagodno III we Wrocławiu obejmującego 58 lokali o łącznej powierzchni 3.100 m<sup>2</sup>.

Dnia 1 marca 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Grunwaldzka w Poznaniu obejmującego 72 lokale o łącznej powierzchni 3.300 m<sup>2</sup>.

Dnia 2 marca 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Ursus Centralny IIB obejmującego 206 lokali o łącznej powierzchni 11.800 m<sup>2</sup> oraz Ursus Centralny IIc obejmującego 195 lokali o łącznej powierzchni 11.100 m<sup>2</sup>.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 25 – Wydarzenia po dacie bilansowej

#### *Obligacje*

W dniu 15 kwietnia 2021 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 tysiąc złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100 mln złotych. Wykup obligacji serii W nastąpi poprzez zapłatę kwoty w dwóch ratach: pierwszej na koniec VII okresu odsetkowego, 15 października 2024 r. (40% wartości nominalnej obligacji) oraz drugiej 15 kwietnia 2025 roku poprzez zapłatę pozostałej części wartości nominalnej.

Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:

- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Ponadto Spółka zapłaciła odsetki narosłe od tych obligacji do dnia transakcji;
- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii U o łącznej wartości nominalnej 2.247.400 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji), z wyjątkiem naliczonych odsetek od tych obligacji do dnia transakcji, które zostały zapłacone przez Spółkę.

#### *Zakup gruntów*

Dnia 1 kwietnia 2021 roku, Spółka (poprzez jednostkę zależną) odstąpiła od umowy przedwstępnej nabycia prawa wieczystego użytkowania do gruntu położonego w Warszawie, w dzielnica Wola podpisanej 14 sierpnia 2020 roku. Odstąpienie od umowy nastąpiło w związku z uzyskaniem negatywnego wyniku procesu due diligence nieruchomości.

Dnia 9 kwietnia 2021 Spółka (poprzez jednostkę zależną) podpisała ostateczną umowę na zakup jednej z działek zlokalizowanych w Warszawie, dzielnica Białołęka o powierzchni około 2,0 tysiąca m<sup>2</sup> w ramach planu zakupu całej inwestycji przy ulicy Epopei przez Spółkę. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 2,7 mln złotych netto i została w pełni zapłacona w dniu podpisania umowy.

#### *Nova Królikarnia 3a – pozwolenie na użytkowanie*

27 kwietnia 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla projektu Nova Królikarnia 3a w Warszawie.

### 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

**Anna Rzczkowska**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
Sprawozdania finansowego

Warszawa, 12 maja 2021 rok

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(Badane)
<b>Aktywa</b>			
Wartości niematerialne i prawne		34	39
Udziały w jednostkach zależnych	6	444.713	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	147.720	160.040
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11	-
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>592.478</b>	<b>595.953</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		91	88
Należności od jednostek zależnych		1.935	3.699
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	-	307
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		22.176	27.152
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>24.202</b>	<b>31.246</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>616.680</b>	<b>627.199</b>
<b>Kapitały</b>			
	12		
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne		(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		226.257	211.022
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>387.306</b>	<b>379.817</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	8	170.732	175.382
Pożyczki od jednostek zależnych		3.801	12.270
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	61
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>174.533</b>	<b>187.712</b>
Obligacje	8	52.676	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	1.423	2.065
Pożyczki od jednostek zależnych		-	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		742	1.670
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>54.841</b>	<b>59.670</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>229.374</b>	<b>247.382</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>616.680</b>	<b>627.199</b>

Noty zawarte na stronach 51 do 55 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów**

Za okres		3 miesiące zakończony 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze świadczenia usług doradczych		986	1.876
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1.106)	(1.164)
Pozostałe koszty		3	-
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(117)</b>	<b>712</b>
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	8.839	29.578
<b>Zyskz działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych</b>		<b>8.722</b>	<b>30.290</b>
Przychody finansowe		1.538	1.625
Koszty finansowe		(2.724)	(2.620)
<b>Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej</b>	9	<b>(1.186)</b>	<b>(995)</b>
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>7.536</b>	<b>29.295</b>
Inne całkowite dochody	10	72	93
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		162.451.847	163.285.842
<i>w złotych (PLN)</i>			
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>		<b>0,047</b>	<b>0,180</b>

Noty zawarte na Stronach 51 do 55 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego



Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

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
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021	-	-	-	7.608	7.608
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
<b>Stan na dzień 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(1.732)</b>	<b>226.257</b>	<b>387.306</b>

\*zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
Zysk za okres zakończony trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020	-	-	-	29.388	29.388
Nabycie akcji własnych	-	-	(50)	-	(50)
<b>Stan na dzień 31 marca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(630)</b>	<b>217.681</b>	<b>379.832</b>

Noty zawarte na stronach 51 do 55 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca		2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/ (strata) netto za okres		<b>7.608</b>	<b>29.388</b>
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(1.538)	(1.625)
Koszty finansowe	9	2.724	2.620
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	10	(61)	(93)
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	6	(8.839)	(29.578)
<b>Podsuma</b>		<b>(106)</b>	<b>712</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(10)	(6)
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		1.764	652
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(928)	(179)
<b>Podsuma</b>		<b>720</b>	<b>1.179</b>
Odsetki zapłacone		(6.295)	(1.679)
Odsetki otrzymane	7	2.160	6
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(3.414)</b>	<b>(494)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(1.000)	(5.000)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	13.006	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>12.006</b>	<b>(5.000)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup akcji własnych		(119)	(50)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		(8.601)	14.800
Wykup obligacji	8	(4.848)	(10.000)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(13.568)</b>	<b>4.750</b>
<b>Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		27.152	7.173
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu</b>		<b>22.176</b>	<b>6.429</b>

Noty zawarte na stronach 51 do 55 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021****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 31 marca 2021 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,96% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 32,98% 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 31 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), 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 2020 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 12 maja 2021 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.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021**

**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 obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

<b>Za okres</b>	<b>Na dzień 31 marca 2021</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2020</b>
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	435.874	419.835
Inwestycje w jednostki zależne	-	1.000
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	8.839	40.775
Dywidendy otrzymane	-	9.000
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(34.736)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>444.713</b>	<b>435.874</b>

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 82 spółki, 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.

Wynik z inwestycji w jednostkach zależnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 wyniósł 29.578 tysięcy złotych.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

## 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>160.347</b>	<b>113.829</b>
Udzielone pożyczki	1.000	79.354
Splaty pożyczek w trakcie okresu	(13.006)	(27.956)
Oplaty i prowizje	-	(9.000)
Amortyzacja opłat i prowizji	-	88
Naliczone odsetki (pomniejszone o odsetki otrzymane)	1.538	6.297
Splata odsetek	(2.159)	(2.265)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>147.720</b>	<b>160.347</b>
<b>Stan na koniec okresu zawiera:</b>		
Aktywa krótkoterminowe	-	307
Aktywa długoterminowe	147.720	160.040
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>147.720</b>	<b>160.347</b>

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10).

### Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku :

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>230.072</b>	<b>187.969</b>
Wykup obligacji	(4.848)	(57.142)
Wpływy z obligacji	-	100.000
Koszt emisji	-	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	248	783
Odsetki naliczone	2.248	8.429
Odsetki spłacone	(2.890)	(8.331)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224.831</b>	<b>230.072</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	54.099	54.690
Zobowiązania długoterminowe	170.732	175.382
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224.831</b>	<b>230.072</b>

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

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania  
Finansowego**

**Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto**

<b>Za rok zakończony 31 marca</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	1.538	1.620
Odsetki od lokat bankowych	-	5
Inne	-	-
<b>Przychody finansowe</b>	<b>1.538</b>	<b>1.625</b>
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(2.248)	(2.335)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(132)	(96)
Opłaty i prowizje, w tym wycena zamortyzowanym kosztem	(290)	(189)
Inne	(54)	-
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(2.724)</b>	<b>(2.620)</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(1.186)</b>	<b>(995)</b>

**Nota 10 – Podatek dochodowy**

<b>Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>392</b>	<b>-</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(243)	122
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(221)	(215)
<b>Odroczony podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem</b>	<b>(464)</b>	<b>(93)</b>
<b>Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem</b>	<b>(72)</b>	<b>(93)</b>

**Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązanymi**

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż: opisane poniżej, wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony  
dnia 31 marca 2021

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania  
Finansowego**

**Nota 12 – Kapitał własny**

*Program wykupu akcji własnych*

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Liczba akcji	164.010.813	164.010.813
Kapitał zakładowy	12.503.000	12.503.000
Akcje własne	1.567.954	1.489.235.00
Wartość akcji własnych	(1.726.536)	(1.613.110)
<b>% wszystkich akcji</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,91%</b>

Dodatkowe informacje na temat programu wykupu akcji własnych zostały zawarte w Nocie 11 do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na 31 grudnia 2020 roku.

**Nota 13 – Wydarzenia po dacie bilansowej**

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 25 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

**Anna Rzczkowska**  
Osoba odpowiedzialna za  
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 12 maja 2021 roku