

Ronson Development SE

**Śródroczny Raport Finansowy
za okres sześciu miesięcy
zakończonych dnia
30 czerwca 2022**

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku

ronson.pl

Biuro Warszawa
al. Komisji Edukacji Narodowej 57
02-797 Warszawa
T. 22 823 97 98

Biuro Poznań
ul. Kamiennogórska 7
60-179 Poznań
T. 61 851 93 13

Biuro Szczecin
ul. Spacerowa 4/1
72-005 Rajkowo
T. 91 307 50 05

Biuro Wrocław
ul. Kajdasza
52-234 Wrocław
T. 71 728 15 24

SILNY
z natury

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	2
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	22
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	23
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	54
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	55
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	56
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	57
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	58

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 były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 30 czerwca 2022 roku, 100% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), z czego 32,98% jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez I.T.R. Dori B.V., spółki w pełni posiadanej przez A. Luzon Group oraz 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

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 oraz jak również budowie lokali pod tzw. najem instytucjonalny (PRS). Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku Grupa sprzedała 213 lokali o łącznej wartości 96,1 mln złotych, co stanowi spadek o 64,5% w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2021 roku, kiedy Grupa sprzedała 604 lokali o łącznej wartości 291,4 mln złotych.

Do dnia 30 czerwca 2022 roku Grupa dostarczyła 339 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 137,7 mln złotych w porównaniu do 445 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 247 mln złotych.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku, Grupa posiada 1.581 lokale na sprzedaż w 10 lokalizacjach, z czego 1.560 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 21 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 2.288 lokali o łącznej powierzchni 124.127m². W pozostałej części 2022 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 611 lokali o łącznej powierzchni 33.923m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 20 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących projekty pod budowę lokali mieszkalnych jak i pod najem instytucjonalny, na łączną liczbę około 4.756 lokali o łącznej powierzchni około 274.652 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin.

W pozostałej części 2022 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 1 etapu obecnie realizowanego projektu obejmującego 11 lokali o łącznej powierzchni 2.870 m².

Ponadto na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 8 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni (PUM) 169.424 m², z możliwością budowy około 3.557 lokali o łącznej wartości 251 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIa	194	10.400	81.518	59,2%	61.754	58,5%	19.765	24,2%
Nowe Warzymice II	60	3.010	19.411	14,1%	13.987	13,2%	5.424	27,9%
Miasto Moje IV	46	2.063	16.872	12,3%	12.756	12,1%	4.116	24,4%
Panoramika VI	24	1.087	7.464	5,4%	6.942	6,6%	521	7,0%
Nova Królikarnia 3a	2	251	3.325	2,4%	2.812	2,7%	513	15,4%
Nova Królikarnia 3c	1	115	1.401	1,0%	1.146	1,1%	255	18,2%
Nowe Warzymice I	2	171	1.254	0,9%	1.024	1,0%	231	18,4%
Pozostałe	10	785	6.435	4,7%	5.172	4,9%	1.263	n/d
Razem/Średnia	339	17.881	137.680	100%	105.592	100%	32.088	23,3%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		485		(485)	n/d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	339	17.881	137.680		106.077		31.604	23,0%
Wilanów Tulip ⁽³⁾	21	1.490	14.033		10.907		3.126	22,3%
Wynik z działalności	360	19.371	151.713		116.984		34.730	22,9%

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

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku wyniósł 137,7 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 105,6 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 32,1 mln złotych i marżę brutto na poziomie 23,3%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 151,7 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 117,0 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 34,7 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 22,9%.

Projekty zakończone w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 czerwca 2022	Lokale dostarczone w 2022	Lokale sprzedane ale niedostarczone na 30 czerwca 2022
Nowe Warzymice II	Szczecin	66	3.492	63	60	3
Razem		66	3.492	63	60	3

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022

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 latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 30 czerwca 2022	Lokale przekazane do 31 grudnia 2021	Lokale przekazane w 2022 roku	Przychód rozpoznany w 2022 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/ nie przekazane na 30 czerwca 2022 r.	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2022 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 czerwca 2022 r.
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13.509	251	57	194	81.518	-	-	-
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8.938	172	123	46	16.872	3	4	7
Panoramika VI	Szczecin	Q4 2021	75	3.591	75	51	24	7.464	-	-	-
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	Q2 2021	31	3.188	31	29	2	3.325	-	-	-
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	Q2 2021	23	2.298	23	22	1	1.401	-	-	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3.234	51	47	2	1.254	2	3	5
Panoramika V	Szczecin	Q3 2020	115	5.992	115	113	2	1.159	-	-	-
Młody Grunwald I	Poznań	Q2 2014	148	8.575	148	144	2	982	2	-	2
Miasto Moje I	Warszawa	Q2 2018	205	10.917	205	204	1	819	-	-	-
Verdis	Warszawa	Q4 2015	441	26.039	441	436	2	758	3	-	3
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7.091	107	106	1	694	-	1	1
Ursus Centralny Ia	Warszawa	Q1 2021	138	7.542	138	137	1	686	-	-	-
Grunwald2	Poznań	Q2 2020	268	14.456	268	267	1	624	-	-	-
Pozostałe	-		7	542	1	-	-	328	1	6	7
Razem (wyluczając JV)			2.040	115.912	2.026	1.736	279	117.883	11	14	25
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9.574	145	122	21	14.033	2	4	6
Razem (włączając JV)			2.189	125.486	2.171	1.858	300	131.916	13	18	31

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022

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 m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2021 r.	Lokale sprzedane w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2022 r.
Miasto Moje VI ⁽²⁾	Warszawa	11.722	227	39	50	1.752	17.363	138
Ursus Centralny IIc ⁽²⁾⁽⁴⁾	Warszawa	11.124	219	3	38	1.545	16.655	178
Viva Jagodno IIb ⁽²⁾	Wrocław	8.876	152	-	29	1.488	12.028	123
Ursus Centralny IIb ⁽²⁾	Warszawa	11.758	206	124	14	831	8.521	68
Nowe Warzymice IV ⁽²⁾	Szczecin	3.818	75	-	12	512	4.672	63
Ursus Centralny Ib ⁽²⁾	Warszawa	5.740	97	87	8	478	4.582	2
Viva Jagodno IIa ⁽²⁾	Wrocław	4.329	76	50	8	461	3.679	18
Miasto Moje IV ⁽¹⁾	Warszawa	8.938	176	167	5	372	3.308	4
Nowe Warzymice III ⁽²⁾	Szczecin	3.537	62	46	6	488	3.031	10
Nowe Warzymice I ⁽¹⁾	Szczecin	3.234	54	47	4	336	2.361	3
Miasto Moje V ⁽²⁾	Warszawa	8.559	170	154	3	171	1.858	13
Ursus Centralny IIe ⁽²⁾	Warszawa	16.246	280	-	5	145	1.550	275
Nowa Północ Ia ⁽²⁾	Szczecin	5.230	110	-	5	179	1.544	105
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	3.351	70	34	4	150	1.527	32
Osiedle Vola ⁽²⁾	Warszawa	4.851	84	-	2	94	1.440	82
Eko Falenty I ⁽²⁾	Warszawa	4.304	42	-	1	140	1.028	41
Viva Jagodno III ⁽²⁾	Wrocław	3.140	58	-	3	110	923	55
Ursus Centralny IIa ⁽¹⁾	Warszawa	13.509	251	250	1	61	607	-
Miasto Moje VII ⁽²⁾⁽⁵⁾	Warszawa	11.740	243	-	2	55	569	241
Młody Grunwald I ⁽¹⁾	Poznań	8.575	148	147	1	71	547	-
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	26.039	441	439	2	96	758	-
Między Drzewami ⁽²⁾	Poznań	5.803	117	-	1	37	358	116
Nowe Warzymice II ⁽¹⁾	Szczecin	3.492	66	63	-	4	78	3
Młody Grunwald III ⁽¹⁾	Poznań	7.091	108	107	-	-	-	1
Pozostałe ⁽¹⁾	-	n/d	n/d	n/d	-	-	598	6
Razem (wyluczając JV)		195.005	3.532	1.757	204	9.575	89.585	1.577
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	9.574	149	136	9	669	6.558	4
Razem (włączając JV)		204.578	3.681	1.893	213	10.243	96.143	1.581

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2022" – 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%

(4) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 105 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m².

(5) Część etapu projektu Miasto Moje VII przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 160 lokali o łącznej powierzchni 7.349 m².

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

Lokalizacja	Sprzedaż w okresie 6 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 czerwca 2022	30 czerwca 2021	w tysiącach złotych	Procentowo
<i>w tysiącach złotych</i>				
Warszawa	64.795	201.188	(136.392)	(67,8%)
Wrocław	16.629	30.857	(14.228)	(46,1%)
Szczecin	11.686	42.363	(30.677)	(72,4%)
Poznań	2.432	16.346	(13.914)	(85,1%)
Pozostałe	602	679	(78)	(11,5%)
Razem	96.143	291.433	(195.289)	(67,0%)

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022

C. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Eko Falenty I	Warszawa	42	4.304
Miasto Moje VII	Warszawa	243	11.740
Ursus Centralny IIe	Warszawa	280	16.246
Nowa Północ Ia	Szczecin	110	5.230
Osiedle Vola	Warszawa	84	4.851
Między Drzewami	Poznań	117	5.803
Viva Jagodno III	Wrocław	58	3.140
Razem		1.009	55.132

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Perspektywy dla pozostałej części roku 2022 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

D. Umowy istotne dla działalności Grupy

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych finalnych umów zakupu gruntów w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Białołęka	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	897	42.700
Warszawa, Bemowo	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin ⁽¹⁾	końcowa	15 czerwca 2022	9,0	9,0	101	12.500
Razem			115,1	115,1	1.431	80.000

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntów, dla których umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie przyszłych okresów:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Białołęka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 października 2021	19,4	5,0	119	6.400
Warszawa, Wola ^{(2)/(3)}	wstępna	23 grudnia 2021, 15 czerwca 2022	23,4	-	570	18.790
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽³⁾	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
Razem			250,9	42,5	3.557	169.424

1) Część z zakupu o wartości 5,9 mln złotych dotyczy końcowej umowy nabycia gruntu, w dniu 2 sierpnia 2022 roku Spółka podpisała umowę zwiększającą całą wartość zakupu gruntów do kwoty 24,7 mln zł

2) Wartość umowy wynosi 5 mln EURO i została wyceniona w polskich złotych wg obowiązującego kursu NBP na dzień 30 czerwca 2022 r.

3) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

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
2022 (6 miesięcy)	4,636	4,488	4,965	4,681
2021 (6 miesięcy)	4,540	4,454	4,660	4,521
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca			
	2022	2021	2022	2021
Przychody ze sprzedaży	29.697	54.389	137.680	246.905
Zysk brutto ze sprzedaży	6.817	9.602	31.604	43.590
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2.825	6.114	13.097	27.756
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	2.119	4.835	9.825	21.949
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(13.517)	1.732	(62.669)	7.863
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2.073)	-	(9.612)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6.023	7.923	27.922	35.968
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9.271)	9.655	(42.982)	43.831
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.447.328	162.442.859	162.447.328
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,013	0,030	0,060	0,135

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	155.364	144.711	727.197	665.583
Aktywa razem	211.545	210.157	990.157	966.597
Zaliczki otrzymane	38.572	43.098	180.541	198.227
Zobowiązania długoterminowe	45.367	45.888	212.345	211.057
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	74.337	72.943	347.943	335.495
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	91.841	91.326	429.870	420.045

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 wyniósł 9.825 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca		zmiana	
	2022	2021	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	137.680	246.425	(108.745)	(44,1%)
Przychody ze sprzedaży usług	-	480	(480)	(100,0%)
Przychody	137.680	246.905	(109.225)	(44,2%)
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(106.076)	(203.315)	97.239	(47,8%)
Koszt własny sprzedaży	(106.076)	(203.315)	97.239	(47,8%)
Zysk brutto ze sprzedaży	31.604	43.590	(11.986)	(27,5%)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(46)	-	(46)	(100,0%)
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.706)	(2.548)	842	(33,0%)
Koszty ogólnego zarządu	(12.949)	(11.217)	(1.732)	15,4%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	1.066	(172)	1.238	(719,8%)
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(379)	25	(404)	(1.617,3%)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	17.589	29.678	(12.089)	(40,7%)
Przychody finansowe	2.058	348	1.710	491,4%
Koszty finansowe	(3.571)	(2.270)	(1.301)	57,3%
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(2.979)	-	(2.979)	-
Wynik operacji finansowych, netto	(4.492)	(1.922)	(2.570)	133,7%
Zysk/(strata) brutto	13.097	27.756	(14.659)	(52,8%)
Podatek dochodowy	(3.272)	(5.807)	2.535	(43,7%)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	9.825	21.949	(12.124)	(55,2%)
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9.825	21.949	(12.124)	(55,2%)
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,060	0,135	(0,075)	(55,6%)

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 109,2 mln złotych (44,2%) z 246,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku do 137,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku, co zasadniczo jest spowodowane wydaniem mniejszej ilości lokali – spadek z 445 lokali oddanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do 339 lokali przekazanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 97,2 mln złotych (47,8%) z 203,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku do 106,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku. Spadek jest spowodowany zasadniczo mniejszą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Spółkę z poziomu 445 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku do poziomu 339 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku wyniosła 23,0% wobec 17,7% w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Nowe Warzymice II oraz Miasto Moje IV (odpowiednio 19,8 mln złotych, 5,4 mln złotych oraz 4,1 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 27,9% oraz 24,4%). W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny Ia, Vitalia III oraz Miasto Moje III (odpowiednio 9,1 mln złotych, 8,3 mln złotych oraz 5,2 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 17,9%, 18,1% oraz 15,4%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,8 mln złotych (33,0%) z 2,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku do 1,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku, co zasadniczo spowodowane było niższą liczbą sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym (213 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do 604 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku), jak również wynikiem kontynuacji efektywnej strategii marketingowej wdrożonej w trakcie trwania pandemii COVID-19.

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. Wynik operacji finansowych netto wzrósł o 2,6 mln złotych (133,7%) z 1,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku do 4,5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku. Wzrost jest spowodowany głównie wygenerowaną stratą netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 3,0 mln złotych, częściowo skompensowaną zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w kwocie 1,2 mln złotych, jak również wyższymi stopami procentowymi w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku.

Sprawozdanie Zarządu**Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej**

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

	Na dzień 30 czerwca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	727.197	665.583
Nieruchomości inwestycyjne	38.470	28.596
Zaliczki otrzymane	180.541	198.227
Kredyty i pożyczki	209.310	250.806
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	77.597	-

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosła 727,2 mln złotych w porównaniu do 665,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z zakupów gruntów o łącznej wartości 56,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i skapitalizowanych kosztów finansowania projektów o łącznej wartości 108,8 mln złotych. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 106,1 mln złotych.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosło 38,5 mln złotych w porównaniu do 28,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wynika zasadniczo z nabycia nowych gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny w trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku o łącznej wartości 9,0 mln złotych. Na dzień 30 czerwca 2022 roku na saldo składają się nieruchomości utrzymywane w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości oraz grunty inwestycyjne zakupione w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych oraz czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu instytucjonalnego i wzrostu ich wartości.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosło 180,5 mln złotych wobec 198,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek wynika zasadniczo z rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 137,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku, który jest częściowo zrównoważony zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku w kwocie 120,1 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 209,3 mln złotych na dzień 30 czerwca 2022 roku wobec 250,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty obligacji serii T w kwocie 50 mln złotych, częściowo skompensowany przez wpływy netto z kredytów w kwocie 7,5 mln złotych (głównie wykorzystanie linii kredytowej Miasto Moje VI w kwocie 6,0 mln złotych). Średnie zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosło 201,8 mln złotych, z czego wartość 4,3 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2023 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 4,3 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (2,5 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Dnia 30 stycznia 2022 oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów inwestorskich typu SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („SAFE”) pozyskując finansowanie w kwocie 60 mln ILS, ekwiwalent 77,6 mln złotych na dzień 30 czerwca 2022 roku. Umowy są klasyfikowane jako zobowiązanie finansowe zgodnie z wymaganiami IFRS zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Dodatkowe informacje dotyczące warunków umowy i jej rozliczenia zawarto w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Sprawozdanie Zarządu**Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych**

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca	
	2022	2021
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(62.669)	7.863
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9.612)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27.922	35.968

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku wyniosły 62,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku w wysokości 7,8 mln złotych. Spadek w wysokości 70,5 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu ujemnych przepływy pieniężnych netto o 117,6 mln złotych w związku ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów z kwoty 237,7 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku do kwoty 120,1 mln złotych otrzymanych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku,

Wspomniany wcześniej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej był częściowo zrównoważony przez:

- spadek przepływów w wysokości 7,1 mln złotych z tytułu zakupu gruntów o łącznej wartości 28,8 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do 35,9 mln złotych zapłaconych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku;
- spadek przepływów z tytułu zobowiązań podatkowych w łącznej kwocie 7,0 mln złotych, wynikający z zapłaty podatków w kwocie 6,0 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do zapłaty podatków w kwocie 13,0 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku;
- spadek środków pieniężnych znajdujących się na rachunach powierniczych z 39,3 mln zł na dzień 30 czerwca 2021 roku do 10 mln złotych na dzień 30 czerwca 2022 roku, co przełożyło się na dodatnie przepływy pieniężne w kwocie 29,3 mln złotych.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 9,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do braku przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku. Ujemne przepływy są w głównej mierze efektem nabycia gruntów pod nieruchomości inwestycyjne na rozwój najmu instytucjonalnego w kwocie 9,6 mln zł.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 27,9 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku w wysokości 36,0 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- wpływów z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa typu SAFE) w wysokości 74,6 mln złotych;
- braku spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek od pozostałych jednostek w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 6,7 mln złotych;
- spłaty netto zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 50 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 43,7 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- wpływami netto z tytułu otrzymanych kredytów bankowych w wysokości 4,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do braku takich wpływów w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2021	W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2022	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2022	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIa	Warszawa	57	194	251	-	-	-	251
Nowe Warzymice II	Szczecin	-	60	60	3	3	6	66
Miasto Moje IV	Warszawa	123	46	169	3	4	7	176
Panoramika VI	Szczecin	51	24	75	-	-	-	75
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	29	2	31	-	-	-	31
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	22	1	23	-	-	-	23
Nowe Warzymice I	Szczecin	47	2	49	2	3	5	54
Panoramika V	Szczecin	113	2	115	-	-	-	115
Młody Grunwald I	Poznań	144	2	146	2	-	2	148
Miasto Moje I	Warszawa	204	1	205	-	-	-	205
Młody Grunwald III	Poznań	106	1	107	-	1	1	108
Ursus Centralny Ia	Warszawa	137	1	138	-	-	-	138
Grunwald2	Poznań	267	1	268	-	-	-	268
Verdis	Warszawa	436	2	438	3	-	3	441
Pozostałe projekty		-	-	-	1	6	7	7
Razem (wyluczając JV)		1.736	339	2.075	14	17	31	2.106
Wilanów Tulip ⁽²⁾		122	21	143	2	4	6	149
Razem (włączając JV)		1.858	360	2.218	16	21	37	2.255

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2022 roku oraz w latach 2023-2025 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 30 czerwca 2022	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2022	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny Ib	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q3 2020	95	2	97	5.740	Q3 2022
Miasto Moje V	Warszawa, Bialoleka, ul. Marwilska	Q3 2020	157	13	170	8.559	Q3 2022
Viva Jagodno IIa	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2021	58	18	76	4.329	Q4 2022
Ursus Centralny IIb	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2021	138	68	206	11.758	Q4 2022
Nowe Warzymice III	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q2 2021	52	10	62	3.537	Q4 2022
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q2 2021	38	32	70	3.351	Q1 2023
Miasto Moje VI	Warszawa, Bialoleka, ul. Marwilska	Q3 2021	89	138	227	11.722	Q2 2023
Ursus Centralny IIc ⁽¹⁾	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2021	41	178	219	11.124	Q2 2023
Nowe Warzymice IV	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2022	12	63	75	3.818	Q3 2023
Viva Jagodno IIb	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q4 2021	29	123	152	8.876	Q3 2023
Eko Falenty I	Falenty Nowe, ul. Droga Hrabaska	Q1 2022	1	41	42	4.303	Q3 2023
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	2	82	84	4.851	Q4 2023
Nowa Północ Ia	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q3 2022	5	105	110	5.230	Q4 2023
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q4 2022 ⁽³⁾	1	116	117	5.803	Q1 2024 ⁽³⁾
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2023 ⁽³⁾	3	55	58	3.140	Q4 2024 ⁽³⁾
Miasto Moje VII ⁽²⁾	Warszawa, Bialoleka, ul. Marwilska	Q1 2023 ⁽³⁾	2	241	243	11.740	Q1 2025 ⁽³⁾
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2023 ⁽³⁾	5	275	280	16.246	Q2 2025 ⁽³⁾
Razem			728	1.560	2.288	124.127	

(1) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 105 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m².

(2) Część etapu projektu Miasto Moje VII przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 160 lokali o łącznej powierzchni 7.349 m².

(3) Projekty, gdzie sprzedaż już się rozpoczęła, daty rozpoczęcia i zakończenia budowy są prognozowanymi datami w oparciu o plany Zarządu.

C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w pozostałej części roku 2022

W trakcie pozostałej części 2022 roku Spółka rozważyć będzie rozpoczęcie kolejnego etapu w ramach realizowanego już projektu (łącznie 11 lokali o łącznej powierzchni 2.870 m²).

Informacje dotyczące prac budowlanych planowanych w pozostałej części 2022 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	2.870
Razem		11	2.870

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

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 (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności z lokal). 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	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Miasto Moje IV ⁽¹⁾	Warszawa	3	2.007	Zakończony
Nowe Warzymice II ⁽¹⁾	Szczecin	3	1.526	Zakończony
Nowe Warzymice I ⁽¹⁾	Szczecin	2	1.159	Zakończony
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	3	1.373	Zakończony
Młody Grunwald I ⁽¹⁾	Poznań	2	964	Zakończony
Moko II ⁽¹⁾	Warszawa	-	374	Zakończony
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	1	344	Zakończony
Moko I ⁽¹⁾	Warszawa	-	312	Zakończony
Pozostałe ⁽¹⁾		-	72	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone (wyluczając JV)		14	8.130	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	2	1.358	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone (włączając JV)		16	9.488	
Ursus Centralny IIb ⁽²⁾	Warszawa	138	73.030	2022
Miasto Moje V ⁽²⁾	Warszawa	157	59.803	2022
Ursus Centralny Ib ⁽²⁾	Warszawa	95	46.302	2022
Viva Jagodno IIa ⁽²⁾	Wrocław	58	21.981	2022
Nowe Warzymice III ⁽²⁾	Szczecin	52	21.578	2022
Miasto Moje VI ⁽²⁾	Warszawa	89	34.166	2023
Ursus Centralny IIc ⁽²⁾	Warszawa	41	18.176	2023
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	38	14.163	2023
Viva Jagodno IIb ⁽²⁾	Wrocław	29	12.028	2023
Nowe Warzymice IV ⁽²⁾	Szczecin	12	4.672	2023
Nowa Północ Ia ⁽²⁾	Szczecin	5	1.544	2023
Osiedle Vola ⁽²⁾	Warszawa	2	1.440	2023
Eko Falenty I ⁽²⁾	Warszawa	1	1.028	2023
Viva Jagodno III ⁽²⁾⁽⁴⁾	Wrocław	3	923	2024
Między Drzewami ⁽²⁾⁽⁴⁾	Poznań	1	358	2024
Ursus Centralny IIe ⁽²⁾⁽⁴⁾	Warszawa	5	1.550	2025
Miasto Moje VII ⁽²⁾⁽⁴⁾	Warszawa	2	569	2025
Podsuma – projekty w trakcie budowy		728	313.310	
Razem		744	322.797	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 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%.

(4) Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

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.

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2022 (6 miesięcy)	4,636	4,488	4,965	4,681
2021 (6 miesięcy)	4,540	4,454	4,660	4,521
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 6 miesięcy do dnia 30 czerwca			
	2022	2021	2022	2021
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	401	911	1.860	4.134
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.760	670	8.160	3.040
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(2.470)	(1.366)	(11.449)	(6.201)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	1.885	4.845	8.740	21.949
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.313)	(1.006)	(6.088)	(4.565)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.917)	3.744	(18.158)	16.995
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5.312	7.701	24.626	34.961
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	379	10.440	1.758	47.392
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.447.328	162.442.859	162.447.328
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,012	0,030	0,054	0,135

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Inwestycje w jednostkach zależnych	100.354	99.676	469.717	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	47.780	43.447	223.641	199.828
Aktywa razem	151.692	145.986	710.009	671.447
Zobowiązania długoterminowe	42.205	42.985	197.546	197.705
Zobowiązania krótkoterminowe	17.878	11.675	83.678	53.697
Kapitał własny	91.609	91.326	428.785	420.045

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze i obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

W związku z przekroczeniem progu 95% akcji posiadanych przez jednego akcjonariusza, 14 lutego 2022 roku akcjonariusz Spółki Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ogłosił wniosek o przymusowy wykup akcji Spółki należących do wszystkich pozostałych akcjonariuszy. Po przymusowym wykupie akcji Spółki (rozliczenie nastąpiło 17 lutego 2022 roku), Grupa Luzon posiada (pośrednio i bezpośrednio) 100% kapitału zakładowego Spółki. W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

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.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 9 sierpnia 2022 roku, nie było zmian w strukturze właścicieli.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W związku z wycofaniem akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w dniu 26 maja 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o wprowadzeniu pewnych zmian w Statucie Spółki. W stosunku do Zarządu i Rady Nadzorczej główne zmiany są następujące:

- rezygnacji z wspólnej kadencji członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- zmniejszenie minimalnej liczby członków Rady Nadzorczej z 5 do 3,
- zniesienie wymogu powołania w Radzie Nadzorczej Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń.

W związku z powyższymi zmianami, które zostały zarejestrowane w Krajowym Sądzie Rejestrowym dnia 30 czerwca 2022 roku, dnia 7 lipca 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o:

- zakończeniu okresu aktualnej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej Spółki w związku ze zmianą statutu Spółki oraz o wygaśnięciu mandatów obecnych członków Rady Nadzorczej Spółki;
- ponownym powołaniu do Rady Nadzorczej Amosa Luzon, Alona Kadouri oraz Ofer Kadouri (tj. trzech spośród dotychczasowych sześciu członków Rady Nadzorczej);
- zakończeniu okresu aktualnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki w związku ze zmianą statutu Spółki oraz o wygaśnięciu mandatów obecnych członków Zarządu Spółki;
- ponownym powołaniu do Zarządu Spółki wszystkich dotychczasowych jego członków na te same funkcje (tj. Boaza Haim na Prezesa Zarządu, Yarona Shama na Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych, Andrzeja Gutowskiego na Wiceprezesa Zarządu ds. Sprzedaży oraz Karolinę Bronszewską na Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji).

Sprawozdanie Zarządu**Dodatkowe informacje i objaśnienia*****Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu***

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 71,14%, na dzień 30 czerwca 2022 roku posiadał 67,67% i na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 67,72% 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 66,23% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2021 roku, 66,35% na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz 66,40% na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

Zmiany w strukturze Grupy

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

1) Utworzenie oraz zarejestrowanie następujących Spółek:

- Ronson Development SPV12 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV13 Sp. z o.o.

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

2) Dnia 9 marca 2022 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Ronson Development South Sp. z o.o.:

- Ronson Development Creations Sp. z o.o.,
- Ronson Development Investment Sp. z o.o.,
- Ronson Development Metropol Sp. z o.o.,
- Ronson Development North Sp. z o.o.,
- Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.

Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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 powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi wewnątrz Grupy poza opisanymi poniżej: wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotem kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tysięcy złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za łączną cenę 855 tysięcy złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

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, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytora Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, 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 i obligatariuszy.

Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Istotne sprawy sądowe

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

Gwarancje udzielane przez Spółkę

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 76 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do 73 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 sierpnia 2022 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 10 sierpnia 2022 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2021 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		7.788	7.558
Nieruchomości inwestycyjne	9	38.470	28.596
Wartości niematerialne i prawne		834	1.016
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	25	4.876	3.846
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	9.566	8.195
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	8.761	10.041
Aktywa trwałe razem		70.295	59.251
Zapasy	10	718.436	655.542
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11	62.508	58.180
Zaliczki na grunty	12	35.700	48.453
Należności z tytułu podatku dochodowego		896	1.002
Pożyczki udzielone podmiotom trzecim		1.668	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	25	125	319
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		10.077	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		90.452	133.434
Aktywa obrotowe razem		919.862	907.345
Aktywa razem		990.157	966.597
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		268.821	258.996
Kapitał własny razem		429.870	420.045
Zobowiązania			
Obligacje	15	197.546	196.991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	14.129	13.513
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	13	670	553
Zobowiązania długoterminowe razem		212.345	211 057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	16	57.975	61.086
Obligacje	15	-	49.770
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	15	4.274	2.477
Zabezpieczone kredyty bankowe	15	7.490	1.568
Zaliczki otrzymane	19	180.541	198.227
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		538	2.716
Rezerwy		1.702	2.128
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako grunty	13	17.826	17.523
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	77.597	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		347.942	335.495
Zobowiązania razem		560.287	546.552
Pasywa razem		990.157	966.597

Noty zaprezentowane na stronach 23 do 53 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

	Nota	Za okres 6 miesięcy	Za okres 3 miesięcy	Za okres 6 miesięcy	Za okres 3 miesięcy
		zakończony 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	zakończony 30 czerwca 2022 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)	zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	zakończony 30 czerwca 2021 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)
<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>					
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	137.680	25.295	246.425	153.873
Przychody ze sprzedaży usług		-	-	480	240
Przychody ze sprzedaży		137.680	25.295	246.905	154.113
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	(106.076)	(18.890)	(203.315)	(127.796)
Zysk brutto		31.604	6.405	43.590	26.317
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	9	(46)	(46)	-	-
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.706)	(801)	(2.548)	(1.270)
Koszty ogólnego zarządu		(12.949)	(6.712)	(11.217)	(5.629)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	25	1.066	371	(172)	59
Pozostałe koszty		(1.712)	(497)	(1.238)	(430)
Pozostałe przychody		1.332	947	1.263	255
Wynik z działalności operacyjnej		17.589	(333)	29.678	19.302
Przychody finansowe		2.058	768	348	223
Koszty finansowe		(3.571)	(2.228)	(2.270)	(1.288)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	14	(2.979)	1.397	-	-
Wynik operacji finansowych. netto		(4.492)	(63)	(1.922)	(1.065)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		13.097	(396)	27.756	18.237
Podatek dochodowy	17	(3.272)	635	(5.807)	(3.896)
Zysk/(strata) netto z działalności		9.825	239	21.949	14.341
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		9.825	239	21.949	14.341
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		9.825	239	21.949	14.341
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		9.825	239	21.949	14.341
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		9.825	239	21.949	14.341
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		9.825	239	21.949	14.341
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		162.442.859	162.442.859	162.447.328	162.442.859
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)		0,060	0,001	0,135	0,088
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)		0,060	0,001	0,135	0,088

Noty zaprezentowane na stronach 23 to 53 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

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

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
Calkowite dochody:					
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	-	-	-	9.825	9.825
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	9.825	9.825
Stan na dzień 30 czerwca 2022 (poddane zeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	268.821	429.870

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
Calkowite dochody:					
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	-	-	-	-	-
	-	-	-	21.949	21.949
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	21.949	21.949
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	240.598	401.647

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

Noty zaprezentowane na stronach 23 to 53 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		9.825	21.949
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		417	503
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		45	-
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		482	(2.213)
Koszty finansowe		3.571	2.270
Przychody finansowe		(644)	(344)
Aktualizacja wyceny zobowiązania wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy	14	2.979	-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(1.423)	-
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia	25	(1.090)	182
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		3.272	5.807
Podsuma		17.434	28.154
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	10	883	104.065
Zakup gruntów		(28.879)	(35.906)
Zmiana stanu zaliczek na grunty	12	-	(20.000)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	11	(17.780)	(14.416)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(1.283)	(25.081)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	16	(3.257)	(1.965)
Zmiana stanu rezerw		(425)	(417)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	19	(17.686)	(8.830)
Podsuma		(50.993)	25.604
Odsetki zapłacone		(6.069)	(4.703)
Odsetki otrzymane		489	-
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(6.096)	(13.038)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(62.669)	7.863
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(235)	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(9.631)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		254	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(9.612)	-
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych. po potrąceniu opłat bankowych	15	37.147	-
Splata kredytów bankowych	15	(32.645)	-
Wykup obligacji	15	(50.000)	(52.707)
Splata pożyczek od innych podmiotów		-	(6.674)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	15	-	96.387
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1.206)	(919)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	14	74.626	-
Wykup akcji własnych		-	(119)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		27.922	35.968
Przepływy pieniężne netto		(44.359)	43.831
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		133.434	135.099
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.377	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		90.452	178.930

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 47.563 tys. złotych oraz 2.017 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2021 roku

Noty zaprezentowane na stronach 23 to 53 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022**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 znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski. Adres zarejestrowanego biura Spółki jest taki sam jak siedziba Spółki (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie).

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego.

Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio przez A. Luzon Group (via I.T.R. Dori B.V.) and 32,98% udziałów jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (jednostkę dominującą najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 10 sierpnia 2022 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 2021 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 2-18).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSR 16 – „Rzeczowe Aktywa trwałe - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa”;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja Założeń Koncepcyjnych w MSSF;
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia;
- Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 (MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”).

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wstępną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawdawczych 2022 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach.

Instrumenty finansowe – zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Zobowiązania finansowe początkowo wyceniane są w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat w zależności od przypadku jako: kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Wszystkie zobowiązania finansowe w momencie pierwotnego ujęcia wyceniane są w wartości godziwej, natomiast w przypadku kredytów i pożyczek po odjęciu kosztów transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować. Jako zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat Grupa uznaje umowę inwestorską podpisaną w lutym 2022 roku (dodatkowe informacje dotyczące umowy znajdują się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej).

Powyższe zobowiązanie jest następnie wyceniane w wartości godziwej. Zysk bądź strata na zobowiązaniu finansowym wycenianym do wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat następująco:

- (a) kwotę zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego, którą można przypisać do zmian w ryzyku kredytowym danego zobowiązania jest prezentowana w innych całkowitych dochodach;
- (b) pozostała kwota zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego jest prezentowana w rachunku zysków i strat w linii: “Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat”;

dopóki efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania opisanym w punkcie a) doprowadziłyby do stworzenia lub zwiększenia rozbieżności księgowej w rachunku zysków i strat, wtedy wszystkie zmiany wynikające z wyceny w wartości godziwej (włączając efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania) są prezentowane w wyniku rachunku zysków i strat.

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, na każdy okres sprawdawczy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny uznaje się za spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa analizuje określone warunki minimalizacji ryzyk, które są podstawą wyceny do wartości godziwej jak np. pozwolenie na budowę, podpisanie umowy z generalnym wykonawcą.

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę oprócz warunków opisanych powyżej także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych w wartości godziwej aktualizowane są w taki sposób, aby odzwierciedlały warunki rynkowe panujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej to cena, jaka zostałaby otrzymana za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacona za przeniesienie zobowiązania w transakcji pomiędzy uczestnikami rynku przeprowadzonej na standardowych warunkach na dzień wyceny. Wartość godziwa podlega weryfikacji przez wyceny przygotowywane przez zewnętrznych ekspertów we współpracy z Zarządem. W celu ustalenia wartości godziwej nieruchomości, niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie do wyceny nieruchomości w zależności od konkretnego składnika aktywów.

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 2021 roku, za wyjątkiem opisanych poniżej zmian.

Wycena zobowiązania finansowego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat

Wartość godziwa zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o symulacyjny model Monte Carlo oraz model Black & Scholes. Ustalenie wartości godziwej zobowiązania wymaga użycia szacunków takich jak cena udziałów, cena wykonawcza, termin zapadalności zobowiązania, stopa wolna od ryzyka, ryzyko kredytowe, oczekiwana zmienność oraz oczekiwany dochód z dywidendy. Dodatkowe informacje zawarto w nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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.

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o. ⁽³⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o. ⁽³⁾	2005	-	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. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	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. ⁽³⁾	2007	-	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.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
32 Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-
33 Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
34 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
35 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
46 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k.	2011	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
55 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
58 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
61 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Bolzanus Limited (<i>Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze</i>)	2013	100%	100%
70 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
71 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
72 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
73 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
74 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
75 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
76 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
77 Darwen Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
85 Semela Sp. z o.o.	2021	100%	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
86 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
87 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
88 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
89 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania pożytków 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 2022 roku.

3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 9 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 9 marca 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje agregacja przychodów do jednego odbiorcy, przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

Grupa dokonuje oceny wyników działalności na poszczególnych segmentach głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży, koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych oraz najmu, przypisane koszty marketingu oraz pozostałe koszty/przychody operacyjne przypisane do danego segmentu. Ponadto Grupa analizuje zysk i marżę brutto ze sprzedaży jak również wynik przed opodatkowaniem (z uwzględnieniem kosztów i przychodów finansowych przypisanych do danego segmentu) uzyskanych na tych rynkach.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 30 czerwca 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	548.722	92.621	12.624	42.360	115.453	8.815	62.293	-	83.895	-	-	(7.623)	959.158
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.999	-	30.999
Aktywa razem	548.722	92.621	12.624	42.360	115.453	8.815	62.293	-	83.895	-	30.999	(7.623)	990.157
Pasywa segmentu	203.804	3.476	2.862	544	11.067	3	22.528	-	20.239	-	-	(2.862)	261.660
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298.627	-	298.627
Pasywa razem	203.804	3.476	2.862	544	11.067	3	22.528	-	20.239	-	298.627	(2.862)	560.287

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	-	(15.749)	926.660
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.937	-	39.937
Aktywa razem	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	39.937	(15.749)	966.597
Zobowiązania segmentu	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	-	(547)	266.666
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.886	-	279.886
Zobowiązania razem	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	279.886	(547)	546.552

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint venture		Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Mieszkania	Domy											
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	105.480	-	14.060	410	2.325	-	176	-	29.288	-	-	(14.060)	137.680
Wynik segmentu	23.966	1.305	2.841	319	(2.540)	1.376	(299)	-	5.964	-	-	(2.841)	30.089
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.500)	-	(12.500)
Wynik działalności operacyjnej	23.966	1.305	2.841	319	(2.540)	1.376	(299)	-	5.964	-	(12.500)	(2.841)	17.589
Przychody/ (koszty) finansowe netto	37	(29)	(48)	55	(20)	(1)	(23)	-	35	-	(4.547)	48	(4.492)
Wynik przed opodatkowaniem	24.003	1.276	2.793	374	(2.560)	1.375	(323)	-	5.999	-	(17.047)	(2.793)	13.097
Podatek dochodowy													(3.272)
Zysk/(strata) netto za okres													9.825

(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) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint venture		Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Mieszkania	Domy											
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	141.569	22.321	-	391	15.453	-	47.998	-	19.173	-	-	-	246.905
Wynik segmentu	21.546	3.536	(472)	(11)	4.500	-	7.519	-	3.191	-	-	472	40.282
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.604)	-	(10.604)
Wynik działalności	21.546	3.536	(472)	(11)	4.500	-	7.519	-	3.191	-	(10.604)	472	29.678
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(79)	(48)	287	99	(13)	-	(36)	-	(105)	-	(1.739)	(287)	(1.922)
Wynik przed opodatkowaniem	21.467	3.488	(185)	88	4.487	-	7.483	-	3.086	-	(12.343)	185	27.756
Podatek dochodowy													(5.807)
Zysk/(strata) netto za okres													21.949

(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) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

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

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint	Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			venture										
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	4.201	-	4.372	211	1.059	-	48	-	19.776	-	-	(4.372)	25.295
Wynik segmentu	392	378	890	93	(189)	-	(243)	-	4.694	-	-	(890)	5.123
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.456)	-	(5.456)
Wynik działalności operacyjnej	392	378	890	93	(189)	-	(243)	-	4.694	-	(5.456)	(890)	(333)
Przychody/ (koszty) finansowe netto	110	(61)	(7)	61	(8)	(1)	9	-	47	-	(221)	7	(63)
Wynik przed opodatkowaniem	502	317	883	154	(197)	(1)	(234)	-	4.740	-	(5.677)	(883)	(396)
Podatek dochodowy													635
Zysk/(strata) netto za okres													239

(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) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint	Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			venture										
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	107.157	13.234	(25)	194	6.318	-	10.579	-	16.632	-	-	25	154.113
Wynik segmentu	16.468	2.329	(267)	48	1.428	-	1.409	-	2.604	-	-	267	24.287
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.986)	-	(4.986)
Wynik działalności operacyjnej	16.468	2.329	(267)	48	1.428	-	1.409	-	2.604	-	(4.986)	267	19.302
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(84)	(21)	240	(11)	(13)	-	(8)	-	(33)	-	(894)	(240)	(1.065)
Wynik przed opodatkowaniem	16.384	2.308	(27)	36	1.415	-	1.401	-	2.571	-	(5.880)	27	18.237
Podatek dochodowy													(3.896)
Zysk/(strata) netto za okres													14.341

(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) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

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

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Za rok zakończony 31 grudnia 2021
Saldo otwarcia	28.596	8.956
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	134	(8)
Zakup gruntów inwestycyjnych	9.786	19.944
Przeniesienie do Rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	(46)	(297)
Stan na koniec okresu, w tym:	38.470	28.596
<i>Koszt</i>	<i>33.369</i>	<i>23.590</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>679</i>	<i>537</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>4.422</i>	<i>4.468</i>

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

- nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości;
- grunty inwestycyjne zakupione w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych oraz czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu instytucjonalnego i wzrostu ich wartości.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku Spółka nabyła grunty przeznaczone pod działalność PRS zlokalizowane w Warszawie, przy ul. Marynin o łącznej wartości 9,2 mln złotych.

Wycena według wartości godziwej

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. Grupa dokonała wyceny dwóch nieruchomości inwestycyjnych w budowie do wartości godziwej przy zastosowaniu metody porównawczej (metoda porównania parami). Wycenę wykonał niezależny rzeczoznawca. Poniższa tabela przedstawia wpływ wyceny na wynik finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku.

Inwestycja	Lokalizacja	Wartość księgowa na dzień 30 czerwca 2022	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2022	Zysk/(strata) z tytułu wyceny inwestycji według wartości godziwej
Galopu	Warszawa, Ursynów	8.452	11.939	3.487
Poleczki	Warszawa, Ursynów	12.009	8.476	(3.533)
Razem		20.461	20.415	(46)

Metoda porównawcza (metoda porównania parami)

Podejście to stosuje się do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, dla których dostępne są dane o porównywalnych transakcjach sprzedaży nieruchomości na danym rynku oraz nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Wycena tego typu nieruchomości polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy charakterystyczne decydujące o cenie zakupu oraz warunki transakcji. Ze względu na fakt, że na rynku zawieranych jest niewiele porównywalnych transakcji, a ceny takich transakcji znacznie się różnią, wyceny zostały wykonane metodą porównania parami. Grupa stosuje to podejście głównie do wyceny nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych o nieokreślonym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu przestrzennym, na których nie poniesiono nakładów inwestycyjnych.

Hierarchia wartości godziwej

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych dokonano na Poziomie 2 hierarchii wartości godziwej, ale nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 3 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2021-2022. Wszystkie inne dane wejściowe pochodziły z Poziomu 2, tj. transakcji obserwowalnych na rynku w wybranym okresie.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

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

Nota 10 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	(2.465)	58.031	414.540
Koszty prac budowlanych	115.557	(12.801)	94.819	197.575
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	(412)	4.385	21.104
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	38.432	(746)	7.011	44.698
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽²⁾	3.039	(129)	735	3.645
<i>Pozostałe</i>	3.647	(60)	705	4.292
Produkcja w toku	536.780	(16.613)	165.686	685.853

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2022
Wyroby gotowe	105.681	16.613	(104.615)	17.679

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2022
		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie	
Odpis aktualizujący	(4.118)	-	1.147	(2.971)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2022
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	17.199	1.417	(111)	(631)	17.874

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	655.542				718.436
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 8,1971%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2022 roku oraz zakupu gruntu z użytkowaniem wieczystym.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – 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 (PLN)</i>	Na dzień zakończony 30 czerwca 2022	Na dzień zakończony 31 grudnia 2021
Bilans otwarcia	10.041	45.486
Sprzedaż gruntu	-	(24.976)
Przeniesione z zapasów	-	(7.766)
Odpis aktualizujący	(1.280)	(2.703)
Bilans zamknięcia	8.761	10.041
W tym:		
Wartość księgowa	17.348	17.301
Odpis aktualizujący	(8.587)	(7.260)
Bilans zamknięcia	8.761	10.041

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych oraz sprzedaż gruntu z projektu Naturalis w kwocie 24.976 tysięcy złotych. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie było żadnych transferów z lub do linii „Grunty przeznaczone pod zabudowę”. Ruchy związane ze zmianami na odpisie aktualizującym szczegółowo opisane zostały szerzej w Nocie 21.

Nota 11 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	42.168	31.800
Należności z tytułu dostaw i usług	2.465	2.824
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	740	809
Wadium	-	1.437
Depozyty notarialne	7.250	14.742
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	9.884	6.569
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	62.508	58.180

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 2,2 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

W okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 700 tysięcy złotych oraz 1.043 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Kancelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Spadek w wartości salda w porównaniu do końca roku 2021 wynika głównie z finalnego zakupu gruntu w Warszawie zlokalizowanego na Białołęce (14,7 mln złotych) skompensowanym wpłaconymi depozytami notarialnymi z tytułu zakupu gruntów w Warszawie, zlokalizowanego na Bemowie (6,2 mln złotych) oraz na Bielanach (1,1 mln złotych). Saldo wadium dotyczyło uczestnictwa w przetargu na potencjalny zakup gruntu, który został anulowany przez Sąd i został zwrócony w pierwszym kwartale 2022 roku.

Saldo należności z tytułu podatku VAT wzrosło o 10,3 mln złotych w związku z kontynuacją zakupu gruntów w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 r. (podpisane końcowe umowy sprzedaży). Więcej informacji znajduje się w Nocie 26 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Proces zwrotu podatku VAT trwa do 180 dni.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 czerwca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	7.500	7.500
Warszawa, Ursynów	-	9.000
Warszawa, Ursus	10.000	10.000
Warszawa, Targówek	4.000	4.000
Warszawa, Ursynów	2.100	2.100
Warszawa, Ochota	7.100	7.100
Warszawa, Białołęka	-	3.753
Warszawa, Bemowo	5.000	5.000
Razem	35.700	48.453

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów zostały zawarte w nocie 26 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 13 – MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	30 czerwca 2022
<i>W tysiącach złotych</i>							
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17.199	1.674	(111)	-	(257)	(631)	17.874
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(5)	-	139	-	679
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(40)	-	-	-	410
<i>W tysiącach złotych</i>							
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17.231	1.674	525	(1.161)	(222)	(636)	17.411
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	(19)	-	-	415
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	22	(45)	140	-	670

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022 oraz zakupu gruntu z użytkowaniem wieczystym

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	-	(167)	-	6.379	(2.688)	17.199
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	(8)	-	-	-	545
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	-	353	(57)	-	-	-	296

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	-	746	(903)	6.204	(2.718)	17.231
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	-	292	-	-	-	-	292
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	-	-	(37)	-	-	553

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Dnia 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała łącznie 5 indywidualnych umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Jednym z warunków wymaganych do zrealizowania umowy był fakt, że Spółka Luzon Group (główny udziałowiec) wykupi wszystkie akcje Ronsona i rozpocznie proces wycofania akcji Spółki z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Ronson do dnia 30 czerwca 2022 roku.

Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu Spółki z rynku regulowanego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania instrumentów zamiennych na akcje Spółki, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. Powyższe umowy nie nakładają na Spółkę żadnych resktrykcyjnych kowenantów. Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej opisane warunki, umowa SAFE została zakwalifikowana jako zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku wartość godziwa umowy wyniosła 60.213 tysięcy szekli izraelskich (77.596 tysięcy złotych) przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. Strata na wycenie do wartości godziwej w kwocie 2.970 tysięcy złotych została ujęta w rachunku wyników.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez Inwestorów oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień transakcji oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w Ronson [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota inwestycji w Ronson w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 30.06.2022 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.951.431	(74.697)
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	34.056.702	(1.303.632)
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.587.698	(99.053)
Moore Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	19.399.288	(742.571)
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	19.601.643	(750.317)
Razem	60.000.000		8.229.439	74.626.492	77.596.762	(2.970.270)

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Wycena umowy SAFE została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych. Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych (“AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty. Założenia użyte w modelu wyceny są oparte na przyszłych zmiennych rynkowych z uwzględnieniem oceny Zarządu Spółki co do realizacji umowy. Liczne obiektywne i subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

- cenę, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki biznesowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Spółki;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Spółki, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe;
- jakakolwiek korekta związana z brakiem płynności akcji zwykłych;
- zakup akcji preferowanych przez inwestorów zewnętrznych w transakcjach na warunkach rynkowych;
- wyniki rynkowe porównywalnych spółek giełdowych.

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego oraz długu. W celu wyceny składnika kapitałowego użyto modelu symulacyjnego Monte Carlo (“Monte Carlo”) oraz modelu Black & Scholes (“B&S”). Oba modele umożliwiają obliczenie wartości opcji w oparciu o cenę akcji, cenę wykonania, termin zapadalności długu, stopę wolną od ryzyka, oczekiwaną zmienność oraz oczekiwaną stopę dywidendy.

Wartość godziwa komponentu kapitałowego została ustalona biorąc pod uwagę dwa scenariusze, a następnie zastosowanie średniej ważonej w oparciu o ich względne prawdopodobieństwo w celu uzyskania średniej wartości komponentu kapitałowego. Komponent długu jest wyceniany poprzez zdyskontowanie pierwotnej kwoty SAFE efektywną stopą obligacji Luzon (seria 10).

W celu ustalenia wartości akcji Spółki zastosowano dwie metody wyceny porównawczej:

- oszacowując tempo zmiany kursu akcji spółek notowanych na giełdzie papierów wartościowych w Warszawie od dnia wycofania Spółki z obrotu do dnia sprawozdawczego, przyjęto wartość porównawczą jako średnią stopę zmiany kursu akcji Spółki (średnia zmiana -5,6%).
- analiza porównawcza bazuje na mnożniku kapitałowym spółek porównywanych oraz przy wykorzystaniu średniego mnożnika kapitałowego spółek porównywanych na dzień wyceny oraz kapitałów własnych spółki na dzień zawarcia umowy SAFE (mnożnik kapitałowy na poziomie 0,94).

Połączenie powyższych 2 metod oddaje bardziej wiarygodny obraz zmian wyceny kursu akcji Spółki pomiędzy datą wycofania spółki z GPW a datą wyceny.

Wyceny umów SAFE zostały wykonane przy użyciu poziomu 3 z hierarchii wartości godziwej. Poniższa tabela przedstawia informacje ilościowe dotyczące istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych wykorzystywanych w pomiarach wartości godziwej na poziomie 3:

Opis instrumentu	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2022 roku	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Umowa inwestorska SAFE	ILS 60,2 mln	Data pierwszej oferty publicznej, cena bazowa opcji (wynik z modelu Monte Carlo), oczekiwania zmienność, cena akcji	Zakres danych: 0%-100% prawdopodobieństwo IPO oczekiwana zmienność – 30%-45%	Relacja – zwiększone prawdopodobieństwo wydarzenia się IPO skutkowałoby zwiększeniem wartości godziwej komponentu kapitałowego o 1,7 mln za każde 1000 punktów bazowych. Wyższa zmienność zwiększyłaby wartość godziwą komponentu kapitałowego instrumentu finansowego.

Zmiany pozostałych czynników nie wpływają materialnie na wycenę, ponieważ jest ona powiązana z obserwowalną transakcją jaką było przelanie środków pieniężnych przez inwestorów.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

	Za okres zakończony 30 czerwca 2022	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	249.238	230.072
Wykup obligacji	(50.000)	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	(2.247)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	100.000
Koszty emisji	-	(2.648)
Zamortyzowany koszt emisji	785	1.576
Odsetki naliczone	7.604	10.775
Odsetki spłacone	(5.808)	(10.362)
Bilans zamknięcia	201.820	249.238
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	4.274	52.247
Zobowiązania długoterminowe	197.546	196.991
Bilans zamknięcia	201.820	249.238

Obligacje na dzień 30 czerwca 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i provizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	2.265	(1.145)	101.121
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	2.009	(1.310)	100.699
Razem				200.000	4.274	(2.454)	201.820

Dnia 9 maja 2022 roku Spółka spłaciła w całości zobowiązanie z tytułu obligacji serii T wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 51,1 mln złotych. Po tych spłatach wartość zobowiązania z tytułu obligacji serii T wyniosła zero.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i provizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	332	(230)	50.102
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.136	(1.467)	99.669
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	1.009	(1.542)	99.466
Razem				250.000	2.477	(3.239)	249.238

1) 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.

2) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Wskaźniki finansowe dla kowenantów

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obligowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	30 czerwca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2022	2021
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	201.820	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	7.490	1.568
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	77.597	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	409	292
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(10.077)	(8.794)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(90.452)	(133.434)
Dług netto	186.787	108.870
Kapitał własny razem	429.870	420.045
Wskaźnik	43,5%	25,9%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,0%	80,0%

Pozostałe kowenanty

Serie V i W

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W transakcje z jednostkami powiązаныmi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 434 tysiące oraz 862 tysięcy złotych.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian w MSSF w tym zakresie, Spółka stwierdziła, że włączanie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji wskaźników finansowych byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Spółka nie uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych.

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 30 czerwca 2022	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021
	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(badane)
Saldo otwarcia	1.568	-
Otrzymane kredyty bankowe	38.558	20.031
Splaty kredytów bankowych	(32.645)	(18.497)
Opłaty bankowe zapłacone	(1.411)	(809)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1.240	571
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	171	238
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	9	34
Saldo zamknięcia	7.490	1.568
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	7.490	1.568
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	7.490	1.568

Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 czerwca 2022 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 30 czerwca 2022 ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 30 czerwca 2022 ('000 złotych)
Ursus Ib	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	1.356	16	1.372
Grunwaldzka	PLN	3M Wibor + 2,90%	2023	20.880	152	-	152
Miasto Moje VI	PLN	3 Month Wibor + 2,50%	2023	59.600	5.966	-	5.966
Ursus Centralny IIc	PLN	3 Month Wibor + 2,50%	2023	61.900	-	-	-
Razem				169.080	7.475	16	7.490

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2021 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)
Ursus Ib	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	639	10	649
Miasto Moje V	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	35.300	449	12	461
Nowe Warzymice II	PLN	3M Wibor + 3,00%	2022	15.300	446	12	458
Grunwaldzka	PLN	3M Wibor + 2,90%	2023	20.880	-	-	-
Razem				98.180	1.534	34	1.568

Dnia 28 stycznia 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Miasto Moje VI w wysokości do 59,6 mln złotych. W dniu 11 kwietnia 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Ursus Centralny IIc w wysokości 61,9 mln złotych.

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 22.

Kredyty bankowe prezentowane są jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że są to linie kredytowe wykorzystywane przez Spółkę i spłacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy).

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	27.117	22.909
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	20.289	25.121
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	4.996	8.007
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2.359	2.061
Pozostałe zobowiązania	2.462	2.165
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	751	823
Zobowiązania razem	57.974	61.086

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania nie są oprocentowane i zwykle reguluje się je w ciągu 30 dni.

Nota 17 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (niepoddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 (niepoddane przeładowi/ niebadane)
Podatek bieżący				
Podatek dochodowy za bieżący okres	3.637	2.028	4.745	3.391
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	391	464	(163)	-
Bieżący podatek dochodowy razem	4.029	2.493	4.582	3.391
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1.171	(2.307)	2.798	(306)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(1.928)	(821)	(1.574)	810
Odroczony podatek dochodowy razem	(757)	(3.128)	1.224	505
Podatek dochodowy razem	3.272	(635)	5.806	3.896

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 30 czerwca 2022 wyniosła 25% (20,9% w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2021 roku). Wyższa efektywna stopa procentowa za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku była wynikiem wyższych korekt podatków dotyczących poprzednich okresów.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2022
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4.285	2.195	6.480
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	20.420	348	20.768
Odsetki naliczone od pożyczek	1.885	342	2.227
Rezerwa na koszty okresu	760	31	791
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.610	25	2.635
Strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej	-	566	566
Pozostałe	1.953	(1.112)	841
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31.913	2.395	34.308
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	27.553	793	28.346
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	7.608	947	8.555
Odsetki naliczone	635	(69)	566
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	975	-	975
Pozostałe	461	(32)	429
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	37.232	1.638	38.870
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 16)		(757)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.913		34.308
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	37.231		38.870
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23.718)		(24.742)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	8.195		9.566
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	13.513		14.129

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – 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 (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	198.047	219.645
- wzrost (zaliczki otrzymane)	120.174	436.801
- spadek (przychód rozpoznany)	(137.679)	(458.399)
Łącznie zaliczki otrzymane	180.541	198.047
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	-	180
Razem	180.541	198.227

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 22.

Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 6 miesięcy od zakończenia budowy.

Nota 20 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	137.680	25.295	246.425	153.873
Przychody ze sprzedaży usług	-	-	480	240
Łącznie przychody ze sprzedaży	137.680	25.295	246.905	154.113
Koszty własne				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych (Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(106.561) 485	(19.250) 360	(205.527) 2.212	(127.808) 11
Łącznie koszty własne	(106.076)	(18.890)	(203.315)	(127.796)
Marża brutto ze sprzedaży	31.604	6.405	43.590	26.317
Marża brutto ze sprzedaży %	23%	25%	18%	17%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę w kwocie 2.525 tysięcy złotych (1.148 tysięcy zł odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 1.377 tysięcy zł odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę), przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.659 tysięcy złotych. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów wynikało z realizacji sprzedaży na projektach, które wykazywały ujemną marżę w poprzednich okresach, dodatkowo marży na projektach, które zaczęły budowę w pierwszym kwartale 2022 roku oraz ze wzrostu cen sprzedaży na projektach przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpis był utworzony w poprzednich okresach. Z drugiej strony, utworzenie odpisu było wynikiem założonych wyższych przewidywanych kosztów od Generalnego Wykonawcy. W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka zawiązała odpis aktualizujący w kwocie 65,1 tysięcy złotych oraz rozwiązała odpis aktualizujący zapasy w kwocie 2.616 tysięcy złotych.

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 30 czerwca 2022 roku	Kwota nierozliczona na dzień 30 czerwca 2022	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2021 roku
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	166.087	85.024	167.567	129.300
Hochtief polska S.A.	51.380	18.507	50.242	34.792
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	58.547	2.869	58.547	18.759
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	19.150	16.337	-	-
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	29.502	16.828	25.155	11.087
Leancon Sp. z o.o.	32.500	32.500	-	-
Totalbud S.A.	-	-	27.305	27.305
Razem	357.167	172.065	328.816	221.243

(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:

	Na dzień 30 czerwca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje V	-	29.791
Miasto Moje VI	41.430	-
Ursus Centralny Ib	11.010	19.158
Ursus Centralny IIc	61.900	-
Nowe Warzymice II	-	8.370
Grunwaldzka	16.802	20.880
Razem	131.142	78.199

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2022 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

Data Ukończenia projektu*	Na dzień 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2021 (badane)		
	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 marca 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 marca 2022	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Ursus IIa	Q4 2021	-	-	80.911	75.349	5.562
Ursus IIb	Q4 2022	73.030	35.962	64.510	18.367	46.143
Ursus Ib	Q3 2022	46.302	39.045	41.720	23.438	18.282
Ursus IIc	Q2 2023	18.176	4.738	1.521	-	1.521
Miasto Moje IV	Q4 2021	2.007	684	15.571	15.330	241
Miasto Moje V	Q4 2022	59.803	46.587	57.945	30.701	27.244
Miasto Moje VI	Q2 2023	34.166	13.237	16.803	2.280	14.523
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	21.981	13.988	18.302	3.257	15.045
Viva Jagodno IIb	Q3 2023	12.028	2.416	-	-	-
Panoramika VI	Q4 2021	-	-	7.464	6.914	549
Panoramika V	Q3 2020	-	-	1.104	513	591
Nowe Warzymice II (Chopin)	Q2 2022	1.526	834	20.859	10.193	10.666
Nowe Warzymice III (Chopin)	Q4 2022	21.578	11.942	18.547	3.828	14.719
Nowe Warzymice IV (Chopin)	Q3 2023	4.672	751	3.921	-	-
Nowa Północ Ia	Q4 2023	1.544	-	1.544	-	-
Osiedle Vola	Q4 2023	1.440	-	1.440	-	-
Eko Falenty I	Q3 2023	1.028	-	1.028	-	-
Viva Jagodno III	Q4 2024	923	-	923	-	-
Między Drzewami	Q1 2024	358	-	358	-	-
Ursus Centralny IIe	Q2 2025	1.550	-	1.550	-	-
Miasto Moje VII	Q1 2025	569	-	569	-	-
Totton 3c	Q2 2021	-	-	1.401	1.415	(15)
Truro 3a	Q2 2021	-	-	3.325	332	2.992
Grunwaldzka	Q1 2023	14.163	8.407	12.636	2.579	10.057
Other (old) projects		4.597	1.950	6.529	3.549	2.980
Razem(wyłączając JV)		321.440	180.541	140.899	369.148	198.047
Wilanów Tulip		1.358	605	752	8.833	5.023
Razem		322.797	181.146	141.651	377.981	203.069

*od dnia zakończenia inwestycji zaliczki od klientów ujmowane są jako przychody w okresie pomiędzy 3-6 miesięcy

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, co było kontynuowane w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku, obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone pozostałym jednostkom, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończonym 30 czerwca 2022.

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 zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego 2021 nie było zmian w strukturze działającego zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(i) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko powstania sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Grupy odnośnie zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Spółki oraz niepotrzebnego generowania strat.

Grupa monitoruje ryzyko płynności przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych, obligacji oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (umowa SAFE).

W porównaniu do końca roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi, dzięki którym uzyskała finansowanie na poziomie 60 milionów shekli izraelskich (77,6 mln złotych). Więcej szczegółów zostało przedstawione w Nocie 14. Poza powyższym, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niedyskontowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku, jak opisano w nodzie 15.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(ii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe wynikające z umowy SAFE są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 10 i Nocie 14). W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 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.

(iii) Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Od stycznia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego raportu stawka WIBOR wzrosła o 158,8% z 2,98% do 7,35%. Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe na WIBOR3M plus marża. Zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy. Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto oraz rachunek zysków i strat przy założeniu zmiany zmiennej stopy procentowej o 1% przy założeniu, że wszystkie pozostałe zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca 2022		Na dzień 31 grudnia 2021	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	393	(393)	54	(54)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2.093)	2.093	(2.301)	2.301
Razem	(1.700)	1.700	(2.247)	2.247
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	393	(393)	54	(54)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2.093)	2.093	(2.301)	2.301
Razem	(1.700)	1.700	(2.247)	2.247

Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

(iv) Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Zmiany w ustawodawstwie w 2022 rok, w szczególności: rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny od dnia 1 lipca 2022 roku, nowe prawo budowlane oraz nowe regulacje związane z partycypowaniem w kosztach budowy dróg i infrastruktury stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

Polskie środowisko prawne charakteryzuje się częstymi zmianami, niespójnością oraz brakiem jednolitej interpretacji przepisów prawa i przepisów podatkowych podlegających częstym zmianom, co wiąże się z przyczynianiem się do powstawania czynników ryzyka związanych z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności częstym zmianom podlegają regulacje i interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe, a także orzecznictwo w tym zakresie nie jest ujednocnione. W przypadku, gdy organy Skarbowe przyjmą odmienną interpretację przepisów podatkowych niż Spółka, wszystkie powyższe zmiany oraz brak jednolitego orzeczenia sądowego mogą mieć negatywne konsekwencje, które przełożą się na negatywny wpływ na działalność Spółki, jej wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Powyższe zmiany przedstawiają dynamicznie zmieniające się środowisko, w którym Spółka operuje i które wymaga w niektórych przypadkach szybkiej odpowiedzi w celu dostosowania w odpowiedni sposób działalności Spółki.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu zminimalizowanie wpływu na działalność Spółki.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(v) Wpływ wojny na Ukrainie na branżę nieruchomości

Wojna na Ukrainie pod wieloma względami ma silny wpływ na polską gospodarkę. Od początku roku oraz w kolejnych miesiącach i kwartałach Polska stoi w obliczu rosnącej inflacji i związanych z nią podwyżek stóp procentowych, rosnących cen paliw, energii i żywności, spowolnienia wysokiego wzrostu gospodarczego oraz osłabienia polskiej waluty. Dużym wyzwaniem będzie również ogromny nacisk na aparat państwowy i krajowy system edukacji, usług medycznych i socjalnych związany z napływem uchodźców z Ukrainy. Nowa sytuacja geopolityczna wymaga również od Polski znacznego zwiększenia wydatków na ekspansję wojskową. Konsekwencją powyższych zdarzeń może być istotny wzrost długu publicznego.

Wojna na Ukrainie wywarła duży wpływ na gospodarkę i funkcjonowanie branży budowlanej, której kluczową częścią jest sektor mieszkaniowy. Przerwane zostały łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich, wzrosło zapotrzebowanie na pracowników budowlanych z Ukrainy.

Wzrost inflacji spowodowany wyższymi cenami energii i produktów oraz gwałtowny wzrost stóp procentowych na rynkach finansowych spowodował, że obecna dostępność kredytów hipotecznych dla klientów znacząco się zmniejszyła. Na rynku mieszkaniowym Spółka odnotowuje znaczące przesunięcie na klientów gotówkowych z nabywców kredytów hipotecznych, co spowodowało istotny spadek sprzedaży obserwowany od początku roku.

Z drugiej strony, w oparciu o obserwacje Zarządu, wysokie stopy procentowe będą również zmuszać więcej osób do skorzystania z oferty rynku najmu, ponieważ nie będą w stanie zaciągnąć kredytu hipotecznego, wywierając jeszcze większą presję na dostępne lokale na wynajem. Konflikt wojenny będzie charakteryzował się takimi czynnikami, jak wysoka inflacja, zwiększone koszty budowy oraz bardziej restrykcyjna polityka finansowania nowych inwestycji i kredytów hipotecznych klientów ze względu na rosnące ryzyko geopolityczne i gospodarcze spowodowane tym konfliktem.

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny wpływu na działalność biznesową. W ramach swojej strategii Spółka dokona oceny swoich bieżących planowanych projektów i rozpocznie projekty, które będą zabezpieczone finansowaniem bankowym i mają największe szanse powodzenia w najbliższej przyszłości, wszystko po to, aby w jak największym stopniu złagodzić skutki kryzysu z działalności Spółki.

(vi) Ryzyko inflacji

Na początku 2022 roku, ceny energii oraz surowców rolnych były wysokie, znacząco przewyższały poziom cen z ostatnich lat. Inflacja wzrosła w czerwcu 2022 roku do 15,6% z 13,9% w maju 2022 roku i była to najwyższa inflacja od marca 1997 roku. Głównymi czynnikami wpływającymi na wysoką inflację są koszty paliw (36,8%), energia elektryczna, gaz i inne paliwa (36,6%) oraz żywność i napoje bezalkoholowe (15,3%). Wzrost był spowodowany przez ograniczoną podaż surowców w połączeniu z ożywieniem światowej gospodarki, a także niedawną intensyfikacją napięć geopolitycznych w związku z militarną agresją Rosji na Ukrainę.

Wzrost inflacji, a wraz z nim wzrost oprocentowania międzybankowego wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujący sposób:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co wpłynie na zmniejszenie popytu na nieruchomości klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowlanych, związane z problemami produkcji, energii oraz transportu;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

W drugim kwartale 2022 roku w sześciu największych miastach nastąpił spadek sprzedaży o 11,7% w stosunku do poprzedniego kwartału i aż o 53% w stosunku do analogicznego okresu w 2021 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(vi) Ryzyko inflacji

Spadek sprzedaży wynika głównie z wyższych stóp procentowych kredytów hipotecznych i zaostrzenia przepisów dotyczących ratingów kredytowych, co jest bezpośrednim skutkiem wysokiej inflacji i prób obniżenia stopy inflacji przez rząd poprzez zaostrzenie polityki pieniężnej i podniesienie międzybankowych stóp procentowych.

Zarząd będzie na bieżąco monitorować sytuację, a w razie potrzeby będzie podejmował odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu inflacji oraz wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Działalność Grupy narażona jest na szereg zagrożeń związanych z kosztami budowy, takich jak ryzyko wzrostu kosztów budowy, wzrost kosztów surowców, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów pracy oraz opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie obejmuje wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem oraz ujawnień związanych z powyższym tematem wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i te sprawozdanie należy czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (Nota 31). Od końca 2021 roku nie nastąpiły żadne zmiany w sposobie analizy zarządzania ryzykiem i zarządzaniu ryzykiem realizowanym przez Zarząd Spółki.

COVID-19

W okresie sprawozdawczym Spółka zaobserwowała na niektórych swoich projektach przedłużające się postępowania administracyjne w sprawach uzyskania pozwoleń, co przełożyło się na opóźnienia w rozpoczęciu realizacji projektów, a wynikało to bezpośrednio z ograniczeń COVID-19, jak również z problemów klientów w pozyskaniu finansowania na zakup mieszkań.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu pandemii na działalność i strategię Spółki.

Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 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.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku oraz 30 czerwca 2021 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 434 tys. złotych oraz 420 tys. złotych.

Dodatkowo, w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za łączną cenę 855 tysięcy złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia
	2022	2021
Udzielone pożyczki	125	319
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	4.876	3.846
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	5.001	4.165
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(125)	(319)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	4.876	3.846

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

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

Za rok okres zakończony	30 czerwca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2022	2021
Bilans otwarcia	319	11.634
Udzielone pożyczki	-	117
Splacone pożyczki	(197)	(10.564)
Naliczone odsetki	7	377
Odsetki zapłacone	(4)	(1.244)
Saldo zamknięcia	125	319

Na dzień 30 czerwca 2022 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. 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 stałej stopy procentowej 5%.

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Rozpoczęcie nowych projektów w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Eko Falenty I	Warszawa	42	4.304
Miasto Moje VII*	Warszawa	243	11.740
Ursus Centralny IIe*	Warszawa	280	16.246
Nowa Północ Ia	Szczecin	110	5.230
Osiedle Vola	Warszawa	84	4.851
Między Drzewami*	Poznań	117	5.803
Viva Jagodno III*	Wrocław	58	3.140
Razem		1.009	55.132

* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych finalnych umów zakupu gruntów w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Białołęka	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	897	42.700
Warszawa, Bemowo	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin ⁽¹⁾	końcowa	15 czerwca 2022	9,0	9,0	101	12.500
Razem			115,1	115,1	1.431	80.000

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntów, dla których umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie przyszłych okresów:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Białołęka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 października 2021	19,4	5,0	119	6.400
Warszawa, Wola ⁽²⁾⁽³⁾	wstępna	23 grudnia 2021, 15 czerwca 2022	23,4	-	570	18.790
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽³⁾	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
Razem			250,9	42,5	3.557	169.424

1) Część z zakupu o wartości 5,9 mln złotych dotyczy końcowej umowy nabycia gruntu, w dniu 2 sierpnia 2022 roku Spółka podpisała umowę zwiększającą całą wartość zakupu gruntów do kwoty 24,7 mln zł.

2) Wartość umowy wynosi 5 mln EURO i została wyceniona w polskich złotych wg obowiązującego kursu NBP na dzień 30 czerwca 2022 r.

3) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice II	Szczecin	5 kwietnia 2022	66	3.492
Razem			66	3.492

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	General contractor	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	'EBUD' Przemysłówka Sp. z o.o.	1 luty 2022	16,8	Brak
Eko Falenty I	Warszawa	42	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	4 marca 2022	19,2	Brak
Osiedle Vola	Warszawa	84	Leancon Sp. z o.o.	19 maja 2022	32,5	Brak
Razem		201			68,5	

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	22 stycznia 2022	75	3.800
Między Drzewami	Poznań	15 marca 2022	117	5.800
Osiedle Vola	Warszawa	14 kwietnia 2022	84	4.850
Nowa Północ I	Szczecin	21 kwietnia 2022	200	9.450
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 maja 2022	11	2.870
Razem			487	26.770

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

Podział zysku netto za 2021 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2022 roku zatwierdziło przeznaczenie zysku netto za 2021 rok w wysokości 40.346 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,24 zł (dwadzieścia cztery grosze) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 39.363 tys. zł;
- pozostałą część zysku netto Spółki za rok 2021 przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Podział zysku w sposób określony powyżej jest uzależniony od tego, że wypłata dywidendy nie wpłynie negatywnie na zdolność Spółki do spłaty zadłużenia lub realizacji planów rozwojowych, w kontekście aktualnej sytuacji rynkowej i sytuacji na rynku nieruchomości. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku zostanie stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 30 listopada 2022 r. W przypadku braku podjęcia przez ww. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odpowiedniej uchwały lub w przypadku podjęcia uchwały o niespełnieniu powyższego warunku, cała kwota zysku za rok 2021 zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy, o której mowa w pkt 1 powyżej (dzień dywidendy), ustala się na 30 września 2022 roku. Termin wypłaty dywidendy ustala się na 15 grudnia 2022 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej***Pozwolenie na użytkowanie*

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Ursus Centralny Ib	Warszawa	5 lipca 2022	90	5.740
Razem			90	5.740

Zakup gruntów

Dnia 2 sierpnia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej we Wrocławiu o powierzchni 0.1 ha. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 9,1 mln złotych. Ostateczna umowa nabycia ma zostać podpisana najpóźniej do 21 września 2022 roku.

Dnia 2 sierpnia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Białołęka o powierzchni 1,1812 ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 9,0 mln złotych. Działka jest zlokalizowana w okolicy wcześniej zakupionych gruntów – łączna wartość gruntów w tej lokalizacji będących w trakcie zakupu wynosi 24,7 mln złotych. Ostateczna umowa nabycia ma zostać podpisana najpóźniej do 30 października 2022 roku.

Podpisanie nowych umów o kredyty bankowe

Dnia 15 lipca 2022 roku Spółka (poprzez jednostki zależne) podpisała umowę kredytową w projekcie Nowe Warzymice IV w kwocie do 20 mln złotych oraz w projekcie Viva Jagodno IIb w kwocie do 38,9 mln złotych.

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Dnia 28 lipca 2022 Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką EBUD (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo I etapu nowej inwestycji Nowa Północ Ia zlokalizowanej w Szczecinie składającego się z budynku mieszkalnego (110 lokali mieszkalnych) wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 26,0 mln złotych.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Anna Rzczkowska
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
Sprawozdania finansowego

Warszawa, 10 sierpnia 2022 roku

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022**

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2021 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		10	19
Udziały w jednostkach zależnych	6	469.717	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	220.922	196.918
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		373	-
Razem aktywa trwałe		691.021	655.386
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności i kosztów przyszłych okresów		1.587	122
Należności od jednostek zależnych		368	473
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	2.718	2.910
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		14.314	12.556
Razem aktywa obrotowe		18.987	16.061
Razem aktywa		710.009	671.447
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		267.736	258.996
Razem kapitał własny		428.785	420.045
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	8	197.546	196.991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	714
Razem zobowiązania długoterminowe		197.546	197.705
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje		-	49.770
Pozostałe zobowiązania - odsetki naliczone od obligacji	8	4.274	2.477
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.807	1.450
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	77.597	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe		83.678	53.697
Razem zobowiązania		281.224	251.402
Razem kapitał własny i zobowiązania		710.009	671.447

Noty zawarte na stronach 58 do 62 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>w tysiącach PLN (za wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (niepoddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 (niepoddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		1,860	1,036	4,134	3,148
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(2,679)	(1,540)	(2,249)	(1,143)
Pozostałe przychody/(wydatki)		(919)	(95)	6	3
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(1,076)	(1)	-	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(2,814)	(600)	1,891	2,008
Wynik jednostek po opodatkowaniu	6	13,758	661	23,713	14,874
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		10,943	60	25,604	16,882
Przychody finansowe		8,160	3,736	3,040	1,502
Koszty finansowe		(8,471)	(5,093)	(6,201)	(3,477)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(2,979)	1,397	-	-
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej	9	(3,289)	40	(3,161)	(1,975)
Zysk/(strata) brutto		7,654	100	22,443	14,907
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		1,087	130	(494)	(566)
Zysk za rok		8,740	230	21,949	14,341
Pozostałe całkowite dochody		-	-	-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		8,740	230	21,949	14,341
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)		162,442,859	162,442,859	162,447,328	162,442,859
<i>w złotych (PLN)</i>					
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)		0.054	0.001	0.135	0.088

Noty zawarte na stronach 58 do 62 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
Calkowite dochody:					
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	-	-	-	8.740	8.740
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	8.740	8.740
Stan na dzień 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	267.736	428.785

	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
Calkowite dochody:					
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	-	-	-	21.949	21.949
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	21.949	21.949
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	240.598	401.647

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

Noty zawarte na stronach 58 do 62 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022**
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca		2022	2021
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		8.740	21.949
Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Przychody finansowe	9	(6.745)	(3.040)
Koszty finansowe	9	8.470	6.201
Amortyzacja		10	-
Aktualizacja wyceny zobowiązania wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy	11	2.979	-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(1.406)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		(1.087)	494
Odpis netto z tytułu utraty wartości i aktywów finansowych		1.076	-
Zysk netto jednostek podporządkowanych	6	(13.758)	(23.713)
Podsuma		(1.720)	1.891
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1.452)	(98)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		105	(840)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		357	(1.045)
Podsuma		(2.710)	(92)
Odsetki zapłacone i koszty bankowe	8	(5.808)	(7.967)
Odsetki otrzymane	7	2.430	3.494
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(6.088)	(4.565)
Przepływy środków pieniężnych z działalności Inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(50.850)	(29.600)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	30.202	33.616
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	2.500	13.000
Inwestycje w jednostkach zależnych	6	(10)	(21)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(18.158)	16.995
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych		-	(119)
Zaciągnięcie pożyczek otrzymanych od j. zależnych/ Spląta pożyczek otrzymanych od j. zależnych		-	(8.600)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej typu SAFE	11	74.626	-
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji		-	96.387
Wykup obligacji	8	(50.000)	(52.707)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		24.626	34.961
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		381	47.392
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		12.556	27.152
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.377	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		14.314	74.544

Noty zawarte na stronach 58 do 62 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022**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 znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski. Adres zarejestrowanego biura Spółki jest taki sam jak siedziba Spółki (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie).

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego. Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli, jest przedstawiona w nocie 7.

Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio przez A. Luzon Group (via I.T.R. Dori B.V.) and 32,98% udziałów jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (jednostkę dominującą najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

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 2021 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 10 sierpnia 2022 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.

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 2021 roku, poza zmianami opisanymi w Nocie 4 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego**

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

<i>w tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021
Stan na początek okresu	458.449	435.874
Inwestycje w jednostki zależne	10	55
Sprzedaż udziałów	-	(48)
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	13.758	46.588
Dywidendy otrzymane	(2.500)	(24.020)
Stan na koniec okresu	469.717	458.449

Spółka posiada i jest właścicielem (bezpośrednio oraz pośrednio) 84 spółek. Spółki te są aktywne w rozbudowie oraz sprzedaży lokali, głównie mieszkań, w wielorodzinnych projektach mieszkaniowych klientom indywidualnym w Polsce, jak również w rozwijaniu branży najmu instytucjonalnego (PRS). Dodatkowe informacje odnośnie Spółek w Grupie zawarte w notce 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

18 stycznia 2022 roku Spółka otrzymała zaliczkę z tytułu wypłaty oczekiwanej dywidendy za 2021 rok od Spółki zależnej Ronson Development Construction Sp. z o.o. w kwocie 2.500 tys. złotych.

Wynik z inwestycji w jednostkach zależnych za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku wyniósł 23.713 tysięcy złotych.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego**

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021:

Za okres zakończony	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	199.828	160.347
Udzielone pożyczki	50.850	110.000
Splaty pożyczek	(30.202)	(70.178)
Odpis aktualizujący	(1.076)	-
Kompensata pożyczek	-	(1.513)
Naliczone odsetki	6.670	6.430
Splaty odsetek	(2.430)	(5.257)
Stan na koniec roku razem	223.640	199.829
Aktywa krótkoterminowe	2.718	2.910
Aktywa długoterminowe	220.922	196.918
Stan na koniec roku razem	223.640	199.828

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10).

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku :

	Za okres zakończony 30 czerwca 2022	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	249.238	230.072
Wykup obligacji	(50.000)	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	(2.247)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	100.000
Koszty emisji	-	(2.648)
Zamortyzowany koszt emisji	785	1.576
Odsetki naliczone	7.604	10.775
Odsetki spłacone	(5.808)	(10.362)
Bilans zamknięcia	201.820	249.238
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	4.274	52.247
Zobowiązania długoterminowe	197.546	196.991
Bilans zamknięcia	201.820	249.238

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego**

Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

	Za okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2022 roku	Za okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2022 roku	Za okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2021 roku	Za okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2021 roku
<i>W tysiącach złotych</i>				
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	6.670	3.423	3.040	1.502
Odsetki od lokat bankowych	75	75	-	-
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	1.414	237	-	-
Przychody finansowe	8.159	3.735	3.040	1.502
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(7.605)	(4.710)	(5.132)	(2.884)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	-	-	(168)	(36)
Opłaty i prowizje	(862)	(383)	(846)	(556)
Inne	(4)	(1)	(55)	(1)
Koszty finansowe	(8.471)	(5.094)	(6.201)	(3.477)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(2.979)	1.397	-	-
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.290)	39	(3.161)	(1.975)

Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 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. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku oraz 30 czerwca 2021 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 434 tys. złotych i 420 tys. złotych.

Dodatkowo, w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za łączną cenę 855 tysięcy złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2022****Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego****Nota 11– Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)**

Dnia 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała łącznie 5 indywidualnych umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Jednym z warunków wymaganych do zrealizowania umowy był fakt, że Spółka Luzon Group (główny udziałowiec) wykupi wszystkie akcje Ronsona i rozpocznie proces wycofania akcji Spółki z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Ronson na dzień 30 czerwca 2022 roku.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej opisane warunki, umowa SAFE została zakwalifikowana jako zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Więcej informacji dotyczących wyceny zobowiązania finansowego zostało opisanych w Nocie 14 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 27 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Anna Rzczkowska
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 10 sierpnia 2022 roku