

# **Ronson Development SE**

(dawniej Ronson Europe N.V.)

## **Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019**

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

# SPIS TREŚCI

	<b>Strona</b>
<b>Sprawozdanie Zarządu</b>	<b>1</b>
<b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019</b>	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	25
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	26
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	27
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	28
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	29
<b>Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019</b>	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	56
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	57
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	58
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	59
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	60
<b>Raport niezależnego biegłego rewidenta</b>	
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	65
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	67

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wstęp

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 31 marca 2019 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,05% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,89% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiadała 79.342 akcji własnych (0,05%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane. Dalsze informacje dotyczące akcji, prawa głosu i głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 22.

Dnia 10 maja 2019 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,885 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 145,1 mln złotych.

### Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

Na dzień 31 marca 2019 roku, Grupa posiada 849 lokali na sprzedaż w 13 lokalizacjach, z czego 768 lokali jest dostępnych na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 81 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.488 lokali o łącznej powierzchni 81.600 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2019 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 741 lokali o łącznej powierzchni 37.700 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 12 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.596 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 287.500 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W pozostałej części 2019 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 2 innych etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 257 lokali o łącznej powierzchni 15.600 m<sup>2</sup> oraz 3 nowych projektów obejmujących 313 lokali o łącznej powierzchni 16.700 m<sup>2</sup>. Ponadto dnia 5 kwietnia 2019 roku Spółka zrealizowała (poprzez swoją jednostkę zależną) pierwszą opcję kupna w ramach Umów Opcji Kupna nabywając w ten sposób udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m<sup>2</sup>. Spółka planuje rozpocząć budowę wszystkich 84 lokali w pozostałej części 2019 roku (razem 654 lokali o łącznej powierzchni 41.500 m<sup>2</sup>).

Po realizacji pierwszej opcji kupna, na podstawie Umów Opcji Kupna z dnia 10 kwietnia 2018 roku, Spółka posiada prawo do wykonania pozostałych dwóch opcji kupna, obejmujących 77 lokali o łącznej powierzchni 12.300 m<sup>2</sup> za łączną kwotę 45,0 mln złotych. Ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku Grupa sprzedała 174 lokali o łącznej wartości 77,8 mln złotych, natomiast w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Grupa sprzedała 188 lokali o łącznej wartości 71,9 mln złotych.

## Sprawozdanie Zarządu

### Opis struktury Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

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

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

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

## Sprawozdanie Zarządu

*Opis struktury Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki (cd.)*

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

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019

## A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje II	Warszawa	148	8.100
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	45	3.200
City Link II <sup>(1)</sup>	Warszawa	189	8.800
<b>Razem</b>		<b>382</b>	<b>20.100</b>

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

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

## B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych wykazany przez Grupę w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku wyniósł 59,5 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży wyniósł 47,9 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto w wysokości 11,6 mln złotych i marżę brutto na poziomie 19,6%. Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 71,3 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 58,1 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto na poziomie 13,2 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 18,5%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody <sup>(1)</sup>		Koszty sprzedaży <sup>(2)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Miasto Moje I & II	105	5.710	33.811	56,8%	26.299	54,9%	7.512	22,2%
Nova Królikarnia 1a - 1e	10	1.309	13.908	23,4%	11.888	24,8%	2.020	14,5%
Nova Królikarnia 2a	4	310	3.069	5,2%	2.750	5,7%	319	10,4%
Espresso	3	168	1.189	2,0%	1.005	2,1%	184	15,5%
Moko	2	195	2.049	3,4%	1.512	3,2%	537	26,2%
Młody Grunwald	2	236	1.438	2,4%	1.442	3,0%	(4)	-0,3%
Panoramika II & III	2	162	915	1,5%	913	1,9%	2	0,2%
Vitalia I	1	114	775	1,3%	608	1,3%	167	21,5%
Chilli IV	2	136	565	1,0%	560	1,2%	5	0,9%
Pozostałe	1	56	1.804	3,0%	900	1,9%	904	n.d.
<b>Razem/Średnia</b>	<b>132</b>	<b>8.396</b>	<b>59.523</b>	<b>100%</b>	<b>47.877</b>	<b>100%</b>	<b>11.646</b>	<b>19,6%</b>
Sprzedaż gruntów	-	-	6.500		6.312		188	n.d.
<b>Razem/Średnia</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>66.023</b>		<b>54.189</b>		<b>11.834</b>	<b>17,9%</b>
City Link I & II <sup>(3)</sup>	13	569	5.288		3.942		1.346	25,5%
<b>Wynik z działalności <sup>(4)</sup></b>	<b>145</b>	<b>8.965</b>	<b>71.311</b>		<b>58.131</b>		<b>13.180</b>	<b>18,5%</b>

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

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

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

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

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 (cd.)

#### **B. Wynik w podziale na projekty (cd.)**

##### *Miasto Moje I & II*

Budowa I i II etapu projektu Miasto Moje została ukończona odpowiednio w maju 2018 roku i w lutym 2019. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali mieszkalnych oraz 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m<sup>2</sup>. Drugi etap projektu obejmuje 145 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 8.100 m<sup>2</sup>.

##### *Nova Królikarnia 1a - 1e*

Budowa projektów Nova Królikarnia 1a – 1e została zakończona w 2018 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 1a - 1e obejmuje 106 lokali o łącznej powierzchni 10.600 m<sup>2</sup>.

##### *Nova Królikarnia 2a*

Prace budowlane przy projekcie Nova Królikarnia 2a zakończyły się w marcu 2019 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 2a obejmuje 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m<sup>2</sup>.

##### *Espresso*

Budowa ostatniego etapu projektu Espresso została zakończona w lutym 2018 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt obejmuje cztery etapy składające się z 625 mieszkań i 37 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 33.700 m<sup>2</sup>.

##### *Moko*

Budowa ostatniego etapu projektu Moko została zakończona w październiku 2016 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Magazynowej. Projekt obejmuje 326 mieszkań oraz 19 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 23.700 m<sup>2</sup>.

##### *Młody Grunwald*

Budowa ostatniego etapu projektu Młody Grunwald została zakończona w październiku 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej. Projekt obejmuje 372 mieszkania oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni wynoszącej 23.800 m<sup>2</sup>.

##### *Panoramika II & III*

Budowa II i III etapu projektu Panoramika została zakończona odpowiednio w lipcu 2016 roku i w grudniu 2017 roku. Drugi i trzeci etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej. Projekt Panoramika II obejmuje 107 mieszkań o łącznej powierzchni 5.900 m<sup>2</sup>. Projekt Panoramika III obejmuje 122 mieszkania o łącznej powierzchni wynoszącej 5.800 m<sup>2</sup>.

##### *Vitalia I*

Budowa pierwszego etapu projektu Vitalia została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwszy etap projektu obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m<sup>2</sup>.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 (cd.)

#### **B. Wynik w podziale na projekty (cd.)**

##### *Chilli IV*

Budowa IV etapu projektu Chilli została ukończona w grudniu 2017 roku. Czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w miejscowości Tulce koło Poznania i jest kontynuacją projektów Chilli I-III. Czwarty etap projektu obejmuje 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m<sup>2</sup>.

##### *Pozostałe*

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

##### *Sprzedaż gruntów*

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

##### *City Link I & II*

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu City Link została ukończona odpowiednio we wrześniu 2017 roku i w marcu 2019 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m<sup>2</sup>. Drugi etap projektu obejmuje 184 mieszkania oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m<sup>2</sup>. Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie. Udział Spółki w projekcie wynosi 50%.



## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 (cd.)

## C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2018	Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2019	Razem
Espresso <sup>(1)</sup>	Warszawa	657	3	1	661
Miasto Moje I & II <sup>(1)</sup>	Warszawa	321	17	15	353
Miasto Moje III <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	23	173	196
Młody Grunwald <sup>(1)</sup>	Poznań	377	1	15	393
City Link III <sup>(2)</sup>	Warszawa	286	30	52	368
Miasto Marina <sup>(2)</sup>	Wrocław	76	17	58	151
Vitalia I <sup>(1)</sup>	Wrocław	137	1	1	139
Vitalia II <sup>(2)</sup>	Wrocław	68	7	8	83
Grunwald2 <sup>(2)</sup>	Poznań	71	41	156	268
Chilli IV <sup>(1)</sup>	Poznań	24	2	19	45
Panoramika II & III <sup>(1)</sup>	Szczecin	228	1	-	229
Panoramika IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	57	17	37	111
Panoramika V <sup>(2)</sup>	Szczecin	-	2	113	115
Moko <sup>(1)</sup>	Warszawa	342	-	3	345
Nova Królikarnia 1a -1e <sup>(1)</sup>	Warszawa	94	4	8	106
Nova Królikarnia 2a <sup>(1)</sup>	Warszawa	38	3	4	45
Nova Królikarnia 2b <sup>(2)</sup>	Warszawa	21	1	6	28
Nova Królikarnia 2c <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	3	15	18
Pozostałe (stare) projekty		6	1	14	21
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>2.803</b>	<b>174</b>	<b>698</b>	<b>3.675</b>
City Link I & II <sup>(1)/(3)</sup>	Warszawa	510	-	1	511
Wilanów Tulip <sup>(2)/(3)</sup>	Warszawa	-	-	150	150
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>3.313</b>	<b>174</b>	<b>849</b>	<b>4.336</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

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

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

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 (cd.)

## C. Lokale sprzedane w ciągu okresu (cd.)

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), powierzchni sprzedanych lokali (w m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:

<b>Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019</b>				
<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia lokali (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)</b>
Espresso <sup>(1)</sup>	Warszawa	3	168	1.098
Miasto Moje I & II <sup>(1)</sup>	Warszawa	17	1.391	7.915
Miasto Moje III <sup>(2)</sup>	Warszawa	23	861	5.806
Młody Grunwald <sup>(1)</sup>	Poznań	1	134	749
City Link III <sup>(2)</sup>	Warszawa	30	1.788	19.341
Miasto Marina <sup>(2)</sup>	Wrocław	17	598	5.488
Vitalia I <sup>(1)</sup>	Wrocław	1	69	377
Vitalia II <sup>(2)</sup>	Wrocław	7	431	2.655
Grunwald2 <sup>(2)</sup>	Poznań	41	1.817	11.988
Chilli IV <sup>(1)</sup>	Poznań	2	136	483
Panoramika II & III <sup>(1)</sup>	Szczecin	1	91	533
Panoramika IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	17	877	4.755
Panoramika V <sup>(2)</sup>	Szczecin	2	82	503
Nova Królikarnia 1a -1e <sup>(1)</sup>	Warszawa	4	463	4.991
Nova Królikarnia 2a <sup>(1)</sup>	Warszawa	3	211	2.209
Nova Królikarnia 2b <sup>(2)</sup>	Warszawa	1	55	616
Nova Królikarnia 2c <sup>(2)</sup>	Warszawa	3	590	7.256
Pozostałe (stare) projekty		1	56	1.051
<b>Razem</b>		<b>174</b>	<b>9.818</b>	<b>77.814</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty".

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

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

<b>Lokalizacja</b>	<b>Sprzedaż w trakcie 3 miesięcy do dnia</b>		<b>Wzrost/(spadek)</b>	
	<b>31 marca 2019</b>	<b>31 marca 2018</b>	<b>W tysiącach złotych</b>	<b>%</b>
<i>W tysiącach złotych</i>				
Warszawa	49.232	49.781	(549)	-1%
Wrocław	8.520	10.177	(1.657)	-16%
Szczecin	5.791	5.387	404	7%
Poznań	13.220	6.398	6.822	107%
Pozostałe	1.051	116	935	n.d.
<b>Razem</b>	<b>77.814</b>	<b>71.859</b>	<b>5.955</b>	<b>8%</b>

## Sprawozdanie Zarządu

### Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 (cd.)

#### D. Rozpoczęte projekty

Tabela poniżej przedstawia informacje na temat projektów będących w trakcie budowy i/lub dla których rozpoczęto sprzedaż w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje III	Warszawa	196	10.200
Panoramika V	Szczecin	115	6.000
Wilanów Tulip <sup>(1)</sup>	Warszawa	150	9.600
<b>Razem</b>		<b>461</b>	<b>25.800</b>

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

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

#### E. Zakup gruntów

##### Nabycie Wilanów Tulip

W marcu 2019 roku Spółka za pośrednictwem spółki joint venture, w której Spółka posiada 50% udziałów (dalej zwaną „Spółką JV”), podpisała ostateczną umowę na zakup prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Sytej (dzielnica Wilanów). Cena zakupu projektu została ustalona w wysokości 15 mln złotych plus podatek VAT (udział Grupy wynosi 7,5 mln złotych). Spółka JV nabyła projekt wraz z ważnym pozwoleniem na budowę, w ramach którego część prac budowlanych została już rozpoczęta. Projekt składa się z 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m<sup>2</sup>.

##### Wykonanie pierwszej umowy opcji kupna - Nova Królikarnia

W dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała pierwszą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 33,9 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m<sup>2</sup>. Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za pierwszą opcję kupna, zgodnie z którym kwota zostanie zapłacona w trzech ratach: 7,0 mln złotych w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych w październiku 2019 roku oraz 10,0 mln złotych w październiku 2020 roku.

##### Sprzedaż gruntów – Matisse II

W lutym 2019 roku jednostka zależna Spółki podpisała ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ulicy Buforowej. Cena sprzedaży została ustalona na 6,5 mln złotych netto.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 (cd.)

#### Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 25 do 55, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

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

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 56 do 64, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

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

## Sprawozdanie Zarządu

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 wyniósł 3.484 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca	
	2019	2018
	PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	59.523	80.214
Przychody ze sprzedaży gruntów	6.500	-
<b>Przychody</b>	<b>66.023</b>	<b>80.214</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(47.877)	(69.633)
Koszt własny sprzedaży gruntów	(6.312)	-
<b>Koszt własny</b>	<b>(54.189)</b>	<b>(69.633)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>11.834</b>	<b>10.581</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.184)	(1.124)
Koszty ogólnego zarządu	(4.454)	(4.565)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	190	2.726
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(712)	(589)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5.674</b>	<b>7.029</b>
Przychody finansowe	204	145
Koszty finansowe	(1.384)	(1.665)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(1.180)</b>	<b>(1.520)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>4.494</b>	<b>5.509</b>
Podatek dochodowy	(1.010)	(1.077)
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>3.484</b>	<b>4.432</b>
Akcjonariat mniejszościowy	-	(568)
<b>Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>3.484</b>	<b>3.864</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,021</b>	<b>0,024</b>

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Omówienie wyniku finansowego (cd.)

#### *Przychody*

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 20,7 mln złotych (25,8%) z 80,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku do 59,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m<sup>2</sup>).

#### *Koszt własny sprzedaży*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 21,8 mln (31,2%) z 69,6 mln w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku do 47,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m<sup>2</sup>).

#### *Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku wyniosła 19,6% wobec 13,2% w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku. Zmiana marży brutto związana jest z projektami o różnym poziomie zyskowności dostarczanym klientom w trakcie 2019 i 2018 roku. Lokale mieszkalne przekazane klientom w trakcie okresu zakończonego 31 marca 2018 roku dotyczyły projektów, w których marża była równa zero (Panoramika i Młody Grunwald), co przełożyło się na niższą marżę brutto Spółki.

#### *Koszty sprzedaży i marketing*

Brak istotnych zmian.

#### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu przed wdrożeniem MSSF 15 wyniosły 5,0 mln złotych w trakcie okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2019 roku w porównaniu do 4,6 mln złotych w trakcie okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2018 roku, tj. wzrost o 0,4 mln złotych (8,7%). Wzrost ten wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów osobowych. Spółka wdrożyła MSSF 15 w IV kwartale 2018 r. i odzwierciedliła w sprawozdaniu finansowym za cały 2018 r., Dlatego porównanie I kw. 2019 r. oraz I kw. 2018 r. w powyższej tabeli nie odzwierciedla w pełni rzeczywistej zmiany tych kosztów.

#### *Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia*

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku zysk netto JV przyporządkowany Spółce wynosił 0,2 mln złotych w porównaniu do zysku w wysokości 2,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku.

#### *Pozostałe przychody/(koszty)*

Brak istotnych zmian.

#### *Wynik z działalności operacyjnej*

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki spadł o 1,3 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 7,0 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku do zysku operacyjnego na poziomie 5,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Omówienie wyniku finansowego (cd.)

## Wynik operacji finansowych netto

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

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

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019			
	w tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota</u> <u>skapitalizowana</u>	<u>Kwota</u> <u>skapitalizowana</u> <u>(IFRS 16)</u>	<u>Rozpoznane jako</u> <u>przychód lub</u> <u>koszt</u>
Przychody finansowe	204	-	-	204
Koszty finansowe	(3.672)	2.297	-	(1.375)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(564)	-	555	(9)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(4.032)</b>	<b>2.297</b>	<b>555</b>	<b>(1.180)</b>

  

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota</u> <u>skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako</u> <u>przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	145	-	145
Koszty finansowe	(3.238)	1.573	(1.665)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(3.093)</b>	<b>1.573</b>	<b>(1.520)</b>

Koszty finansowe przed kapitalizacją wzrosły o 0,4 mln złotych (13,4%) z 3,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku do 3,6 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2019 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

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

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

Na dzień

	<u>31 marca 2019</u>	<u>31 grudnia 2018</u>
	<u>w tysiącach złotych</u>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	<u>670.319</u>	<u>643.154</u>
Zaliczki otrzymane	<u>168.276</u>	<u>152.452</u>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	<u>250.231</u>	<u>243.234</u>

#### *Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę*

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2019 roku wyniosła 670,3 mln złotych w porównaniu do 643,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wartości zapasów wynika zasadniczo z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych na łączną kwotę 38,0 mln złotych oraz wpływu wdrożenia MSSF 16 (rozpoznanie prawa do użytkowania wieczystego gruntu jako aktywa) w wysokości 31,3 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 47,4 mln złotych w trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku.

#### *Zaliczki otrzymane*

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2019 roku wyniosło 168,3 mln złotych wobec 152,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wynika zasadniczo z wartości zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku w kwocie 74,6 mln złotych. Wzrost został częściowo zrównoważony rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 58,7 mln złotych.

#### *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek*

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 250,2 mln złotych na dzień 31 marca 2019 roku wobec 243,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo z wpływów z tytułu emisji obligacji pomniejszonych o koszty emisji na łączną kwotę 31,6 mln złotych oraz z wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 19,9 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez spłatę obligacji na łączną kwotę 10,0 mln złotych oraz przez spłatę kredytów bankowych na łączną kwotę 36,3 mln złotych. Ze wspomnianych 250,2 mln złotych wartość 53,4 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2020 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na dwie kategorie: 1) obligacje 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 marca 2019 roku wyniosły 228,9 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 205,5 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 227,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,4 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu efektywnej stopy procentowej (1,8 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 11 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej. Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 31 marca 2019 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 21,3 mln złotych (37,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 12 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.



## Sprawozdanie Zarządu

### Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływ środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2019	2018
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	33.838	19.764
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.907)	1.297
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3.343	(9.190)

#### Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku wyniosły 33,8 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2018 roku w wysokości 19,8 mln złotych. Wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu otrzymanych od klientów zaliczek na zakup lokali mieszkalnych w kwocie 74,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 67,8 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku.

#### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 3,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2018 roku w wysokości 1,3 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture (głównie dotyczących projektu Wilanów Tulip) w wysokości 5,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku w porównaniu do zerowej wartości w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku;

Efekt ten został częściowo równoważony przez:

- dodatnie przepływy pieniężne od spółek joint venture w kwocie 2,3 mln złotych (z projektu City Link) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku wobec 1,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku.

#### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 3,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 9,2 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2018 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze z:

- wpływów netto z tytułu emisji obligacji w kwocie 21,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku w porównaniu do spłaty zadłużenia z tytułu obligacji 5,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018;

Efekt ten został częściowo równoważony przez:

- spłatę netto zaciągniętych zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 16,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku w porównaniu do spłat netto z tytułu zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 4,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2019 (3 miesiące)	4,303	4,271	4,340	4,301
2018 (3 miesiące)	4,181	4,142	4,242	4,209
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300

*Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")*

## Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca			
	2019	2018	2019	2018
Przychody ze sprzedaży	15.343	19.185	66.023	80.214
Zysk brutto ze sprzedaży	2.750	2.531	11.834	10.581
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	1.044	1.318	4.494	5.509
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	810	924	3.484	3.864
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7.864	4.727	33.838	19.764
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(908)	310	(3.907)	1.297
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	777	(2.198)	3.343	(9.190)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7.733	2.839	33.274	11.871
Średnia liczba akcji (podstawowa)	164.004.115	164.010.813	164.004.115	164.010.813
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,005	0,006	0,021	0,024

## Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Na dzień			
	31 marca 2019	31 grudnia 2018	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	155.841	149.571	670.319	643.154
Aktywa razem	201.263	187.237	865.693	805.121
Zaliczki otrzymane	39.122	35.454	168.276	152.452
Zobowiązania długoterminowe	47.954	44.440	206.265	191.092
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	72.659	62.918	312.530	270.549
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	80.650	79.879	346.898	343.480

## Sprawozdanie Zarządu

## Prognozy dla pozostałej części roku 2019

## A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2018	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019	Razem	Sprzedane do dnia 31 marca 2019	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2019	Razem	
Miasto moje I & II	Warszawa	193	105	298	40	15	55	353
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	80	10	90	8	8	16	106
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	-	4	4	37	4	41	45
Espresso	Warszawa	656	3	659	1	1	2	661
Moko	Warszawa	336	2	338	4	3	7	345
Młody Grunwald	Poznań	376	2	378	-	15	15	393
Vitalia I	Wrocław	136	1	137	1	1	2	139
Chilli IV	Poznań	22	2	24	2	19	21	45
Panoramika II & III	Szczecin	227	2	229	-	-	-	229
Pozostałe projekty		12	1	13	4	14	18	31
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>2.038</b>	<b>132</b>	<b>2.170</b>	<b>97</b>	<b>80</b>	<b>177</b>	<b>2.347</b>
City Link I & II <sup>(2)</sup>	Warszawa	318	13	331	179	1	180	511
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>2.356</b>	<b>145</b>	<b>2.501</b>	<b>276</b>	<b>81</b>	<b>357</b>	<b>2.858</b>

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty”.

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2019	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2019	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowana data zakończenia budowy
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	22	6	28	2.300	2019
City Link III	Warszawa	316	52	368	18.700	2019
Miasto Marina	Wrocław	93	58	151	6.200	2019
Vitalia II	Wrocław	75	8	83	4.700	2019
Panoramika IV	Szczecin	74	37	111	5.800	2019
Panoramika V	Szczecin	2	113	115	6.000	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	3	15	18	3.600	2020
Miasto Moje III	Warszawa	23	173	196	10.200	2020
Grunwald2	Poznań	112	156	268	14.500	2020
<b>Razem – wyluczając JV</b>		<b>720</b>	<b>618</b>	<b>1.338</b>	<b>72.000</b>	
Wilanów Tulip <sup>(1)</sup>	Warszawa	-	150	150	9.600	2020
<b>Razem – włączając JV</b>		<b>720</b>	<b>768</b>	<b>1.488</b>	<b>81.600</b>	

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

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

##### *Nova Królikarnia 2b*

###### *Opis projektu*

Projekt Nova Królikarnia 2b jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Prace budowlane dotyczące projektu Nova Królikarnia 2b rozpoczęły się w lutym 2018 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2019 roku.

##### *City Link III*

###### *Opis projektu*

Trzeci (i ostatni) etap projektu City Link III (udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%) jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. City Link III będzie obejmował 364 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni 18.700 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

##### *Miasto Marina*

###### *Opis projektu*

Projekt Miasto Marina jest realizowany na gruncie położonym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli. Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m<sup>2</sup>. Po zmianie prawa w 2017 roku projekt jest realizowany jako apartotel z 23% podatkiem VAT zamiast 8% podatku VAT obowiązującego w normalnych projektach mieszkaniowych.

###### *Stan realizacji*

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Marina rozpoczęły się w lipcu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2019 roku.

##### *Vitalia II*

###### *Opis projektu*

Drugi etap projektu Vitalia jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki i jest kontynuacją projektu Vitalia I. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 83 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.700 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

Prace budowlane w ramach projektu Vitalia II rozpoczęły się w grudniu 2017 roku. Projekt został ukończony w kwietniu 2019 roku.

##### *Panoramika IV*

###### *Opis projektu*

Czwarty etap projektu Panoramika jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III. W ramach czwartego etapu powstanie 111 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.800 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

##### *Panoramika V*

###### *Opis projektu*

Projekt Panoramika V powstaje na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-IV. Piąty etap projektu będzie obejmował 115 lokali o łącznej powierzchni 6.000 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

##### *Nova Królikarnia 2c*

###### *Opis projektu*

Projekt Nova Królikarnia 2c jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 18 budynków o łącznej powierzchni 3.600 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

##### *Miasto Moje III*

###### *Opis projektu*

Projekt Miasto Moje III jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I i II. Projekt będzie obejmował 196 lokali o łącznej powierzchni 10.200 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

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

###### *Opis projektu*

Projekt Grunwald<sup>2</sup> jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Projekt będzie obejmował 267 lokali mieszkalnych i 1 lokal komercyjny o łącznej powierzchni 14.500 m<sup>2</sup>.

###### *Stan realizacji*

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

##### *Wilanów Tulip*

###### *Opis projektu*

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

###### *Stan realizacji*

Prace budowlane przy projekcie Wilanów Tulip rozpoczęły się w marcu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2019 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 2 kolejnych etapów realizowanych już projektów, rozpoczęcie 3 nowych projektów, jak również czterech podetapów projektu Nova Królikarnia nabytych w ramach pierwszej z umów opcji kupna zrealizowanej w kwietniu 2019 roku (łącznie 654 lokali o łącznej powierzchni 41.500 m<sup>2</sup>), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

##### *a) Nowe projekty*

###### *Ursus Centralny I*

Pierwszy etap projektu Ursus Centralny będzie realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w trakcie pozostałej części 2019 roku. Pierwszy etap projektu będzie obejmował 138 lokali o łącznej powierzchni 7.300 m<sup>2</sup>.

Spółka rozpoczęła przedsprzedaż projektu w marcu 2019 roku. Na dzień niniejszego raportu Spółka podpisała 42 umowy rezerwacyjne.

###### *Matisse I*

Projekt Matisse będzie realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w trakcie pozostałej części 2019 roku, pierwszy etap będzie obejmował 121 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m<sup>2</sup>.

###### *Chopin I*

Projekt Chopin powstanie na działce zlokalizowanej w Szczecinie. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych pierwszego etapu projektu w trakcie 2019 roku. Pierwszy etap projektu będzie składać się z 54 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m<sup>2</sup>.

##### *b) Kolejne etapy realizowanych projektów*

###### *Vitalia III*

Trzeci (ostatni) etap projektu Vitalia jest kontynuacją projektu Vitalia I i II. Projekt będzie obejmował 81 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m<sup>2</sup>. Spółka rozpoczęła prace budowlane na tym etapie w maju 2019 roku.

###### *Miasto Moje IV*

Projekt Miasto Moje IV jest kontynuacją projektów Miasto Moje I - III. Projekt będzie obejmował 176 lokali o łącznej powierzchni 8.800 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2019 roku.

###### *Nova Królikarnia 3a, 3b, 3c i 3d*

Cztery podetapy realizowane w ramach projektu Nova Królikarnia zostały nabyte w drodze wykonania opcji kupna w kwietniu 2019 roku. Wszystkie wspomniane etapy projektu Nova Królikarnia będą składać się z 84 lokali o łącznej powierzchni 9.200 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych czterech podetapów w trakcie pozostałej części 2019 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Prognozy dla pozostałej części roku 2019 (cd.)

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A. – Projekty Zakończone”). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Moko	Warszawa	4.456	Zakończony
Miasto Moje I & II	Warszawa	15.109	Zakończony
Espresso	Warszawa	511	Zakończony
Młody Grunwald	Poznań	57	Zakończony
Panoramika II & III	Szczecin	29	Zakończony
Vitalia I	Wrocław	377	Zakończony
Chilli IV	Poznań	518	Zakończony
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	9.230	Zakończony
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	26.454	Zakończony
Pozostałe projekty		2.287	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone <sup>(1)</sup></b>		<b>59.028</b>	
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	17.312	2019
Miasto Marina	Wrocław	29.113	2019
Vitalia II	Wrocław	24.857	2019
Panoramika IV	Szczecin	17.837	2019
City Link III	Warszawa	150.932	2019
Panoramika V	Szczecin	503	2020
Grunwald2	Poznań	32.521	2020
Miasto Moje III	Warszawa	5.806	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	7.256	2020
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy <sup>(2)</sup></b>		<b>286.137</b>	
City Link I & II <sup>(1)/(3)</sup>	Warszawa	82.062	Zakończony
<b>Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia</b>		<b>82.062</b>	
<b>Razem</b>		<b>427.227</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty”.

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

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

## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

## Główni akcjonariusze

Zgodnie z wiedzą Spółki, na dzień przed opublikowaniem raportu (12 maja 2019 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

## Udziały

	Na dzień 12 maja 2019 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 marca 2019 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba akcji / % udziałów
<b>Wyemitowane akcje</b>	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. <sup>(1)</sup>	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%	-	n.d. Pomiędzy 5%-10%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group

## Głosy

	Na dzień 12 maja 2019 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(1)</sup>	Na dzień 31 marca 2019 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(1)</sup>	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba głosów / % głosów
<b>Liczba głosów <sup>(1)</sup>:</b>	<b>163.732.360</b>	<b>(199.111)</b>	<b>163.931.471</b>	<b>(79.342)</b>	<b>164.010.813</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(2)</sup>	87.449.187 53,41%	- 0,06%	87.449.187 53,33%	- 0,03%	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. <sup>(2)</sup>	20.900.000 12,76%	- 0,02%	20.900.000 12,75%	- 0,01%	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,59%	- 0,02%	23.884.091 14,57%	- 0,01%	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n.d. Pomiędzy 5%-10%	n.d.	n.d. Pomiędzy 5%-10%	n.d.	n.d. Pomiędzy 5%-10%

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

(2) Spółka zależna A. Luzon Group

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500 tysięcy akcji na warunkach wskazanych w niniejszej uchwale. Całkowita liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę na dzień 31 marca 2019 roku wynosiła 79.342 akcje, co stanowi 0,05% kapitału zakładowego Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 12 maja 2019 roku Spółka posiadała 278.453 akcji własnych, co stanowi 0,17% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.



## Sprawozdanie Zarządu

---

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**

#### ***Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu***

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu Pan Amos Luzon posiadał 63,99%, udziałów i głosów w A. Luzon Group (poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 41,85% akcji w Spółce. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 41,85%, 41,87% oraz 41,92% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2018 roku, 31 marca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu.

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

#### ***Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu***

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

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

#### ***Sezonowość***

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

#### ***Wpływ wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym na możliwość realizacji wcześniej prezentowanych prognoz***

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

#### ***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.

#### ***Transakcje z jednostkami powiązanymi***

W trakcie okresu trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi poza wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, dotyczącymi pokrycia kosztów dwóch członków zarządu oraz przewodniczącego rady nadzorczej w kwocie 70 tys. złotych miesięcznie. Ponadto Spółka pokrywa wszystkie koszty związane z podróżami służbowymi członków zarządu. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

#### *Kwartalna sprawozdawczość Spółki*

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

Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

#### *Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę*

Akcjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel Awiwie 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.

#### *Oświadczenie o zgodności*

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa". Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki, w świetle obecnego procesu zatwierdzania MSSF przez Unię Europejską i charakteru działalności Grupy, nie występuje różnica pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę i Spółkę, a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("KIMSIF"). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy i Spółki na dzień i za okres zakończony dnia 31 marca 2019 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym Śródroczny Raport Finansowy przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie trzech miesięcy, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy i Spółki w pozostałych miesiącach roku finansowego. Trzymiesięczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie trzech miesięcy oraz ich wpływ na Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

#### **W imieniu Zarządu**

---

**Nir Netzer**  
Prezes Zarządu

---

**Rami Geris**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

---

**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży i Marketingu

---

**Boaz Haim**  
Członek Zarządu

---

**Alon Haver**  
Członek Zarządu

**Warszawa, 13 maja 2019 roku**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.000	7.986
Nieruchomości inwestycyjne	3	9.296	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie		5.800	3.439
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	6.794	5.531
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	46.233	46.227
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>76.123</b>	<b>71.926</b>
Zapasy	9	624.086	596.927
Grunty przeznaczone na sprzedaż		-	6.305
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki		16.138	14.693
Należności z tytułu podatku dochodowego		96	123
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		1.524	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		13.624	14.319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		134.102	100.828
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>789.570</b>	<b>733.195</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>865.693</b>	<b>805.121</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne	10	(66)	-
Kapitały rezerwowe	10	1.934	-
Zyski zatrzymane		182.249	180.699
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>346.898</b>	<b>343.480</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	11	175.558	153.683
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12	21.311	30.061
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	8.871	7.348
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	3	525	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>206.265</b>	<b>191.092</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3	57.486	54.587
Obligacje	11	53.296	51.864
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12	66	7.626
Zaliczki otrzymane	15	168.276	152.452
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		738	1.455
Rezerwy		2.347	2.565
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	3	30.321	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>312.530</b>	<b>270.549</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>518.795</b>	<b>461.641</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>865.693</b>	<b>805.121</b>

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca		2019	2018
<i>W tysiącach złotych</i>		(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)
	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	15	58.735	79.279
Przychody ze sprzedaży gruntów		6.500	-
Przychody ze sprzedaży usług		788	935
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>66.023</b>	<b>80.214</b>
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		(47.877)	(69.633)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		(6.312)	-
<b>Zysk brutto</b>		<b>11.834</b>	<b>10.581</b>
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.184)	(1.124)
Koszty ogólnego zarządu		(4.454)	(4.565)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		190	2.726
Pozostałe koszty		(986)	(948)
Pozostałe przychody		274	359
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>5.674</b>	<b>7.029</b>
Przychody finansowe		204	145
Koszty finansowe		(1.384)	(1.665)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>		<b>(1.180)</b>	<b>(1.520)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4.494</b>	<b>5.509</b>
Podatek dochodowy	13	(1.010)	(1.077)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>3.484</b>	<b>4.432</b>
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>3.484</b>	<b>4.432</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		3.484	3.864
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	568
<b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>3.484</b>	<b>4.432</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		3.484	3.864
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	568
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>3.484</b>	<b>4.432</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>164.004.115</b>	<b>164.010.813</b>
<i>W złotych</i>			
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)</b>		<b>0,021</b>	<b>0,024</b>

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym**

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	-	-	<b>180.699</b>	<b>343.480</b>
<b>Calkowite dochody:</b>						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2019	-	-	-	-	3.484	3.484
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.484</b>	<b>3.484</b>
<b>Kapitały rezerwowe<sup>(1)</sup></b> (patrz Nota 10)	-	-	-	2.000	(2.000)	-
<b>Nabycie akcji własnych</b> (patrz Nota 10)	-	-	(66)	(66)	66	(66)
<b>Stan na dzień 31 marca 2019</b> (poddane przeglądowi/niebadane)	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(66)</b>	<b>1.934</b>	<b>182.249</b>	<b>346.898</b>

(1) W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowy w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwowy został utworzony poprzez przeniesienie kwoty z zysków zatrzymanych Spółki. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje.

**Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym Kapital	Kapitał własny razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2018</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>175.108</b>	<b>337.889</b>	<b>4.123</b>	<b>342.012</b>
<b>Calkowite dochody:</b>						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2018	-	-	3.864	3.864	568	4.432
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.864</b>	<b>3.864</b>	<b>568</b>	<b>4.432</b>
<b>Stan na dzień 31 marca 2018</b> (poddane przeglądowi/niebadane)	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>178.972</b>	<b>341.753</b>	<b>4.691</b>	<b>346.444</b>

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	2018 (poddane przeładowi/ niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za rok		3.484	4.432
<i>Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Amortyzacja		249	241
Koszty finansowe		1.384	1.665
Przychody finansowe		(204)	(145)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(32)	15
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(190)	(2.726)
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa		1.010	1.077
<b>Podsuma</b>		<b>5.701</b>	<b>4.559</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	13.377	34.277
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(2.750)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		147	(2.052)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		695	(6.261)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		1.383	480
Zmiana stanu rezerw		(218)	-
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	15	15.824	(11.508)
<b>Podsuma</b>		<b>36.909</b>	<b>16.745</b>
Odsetki zapłacone		(1.816)	(1.772)
Odsetki otrzymane		185	4.791
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(1.440)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>33.838</b>	<b>19.764</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(263)	-
Przychody netto/(pożyczki udzielone) – w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(5.926)	1.312
Wpływy z wypłaconych dywidend od spółek w ramach wspólnego przedsięwzięcia		2.250	-
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		32	(15)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(3.907)</b>	<b>1.297</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	12	19.877	6.010
Spłata kredytów bankowych	12	(36.296)	(10.200)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	11	31.560	-
Wykup obligacji	11	(10.000)	(5.000)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	3	(1.732)	-
Wykup akcji własnych	10	(66)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>3.343</b>	<b>(9.190)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>33.274</b>	<b>11.871</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		100.828	64.860
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>134.102</b>	<b>76.731</b>

\*W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły odpowiednio 26.990 tys. złotych oraz 11.665 tys. złotych na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 marca 2018 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

### **Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności**

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

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku.

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 marca 2019 roku, 66,06% akcji było pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group) natomiast 0,05% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,89% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiadała 79.342 akcji własnych (0,05%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

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

Na dzień 31 marca 2019 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 13 maja 2019 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

### **Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1- 24).

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

### **Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości**

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

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

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

### **Wdrożenie MSSF 16**

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

#### **Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy**

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

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



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

### **Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (cd.)**

#### **Wdrożenie MSSF 16 (cd.)**

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

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

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

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

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

Cykl operacyjny Grupy, tj. okres od nabycia gruntu poprzez realizację projektu do jego sprzedaży wynosi średnio ok. 5 lat. Zgodnie z regulacjami MSSF 16, Grupa nie może uwzględnić tego okresu w kalkulacji zobowiązania leasingowego i jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat), nie zaś jedynie płatności w okresie w jakim spodziewa się być użytkownikiem wieczystym. W związku z takimi wymogami standardu, Grupa rozpoznaje zobowiązanie, którego w przeważającej części nie uiszcza. Zgodnie z szacunkami Zarządu przygotowanymi w oparciu o spodziewany harmonogram zakończenia projektów oraz postępie sprzedaży Grupa spodziewa się zapłacić nie więcej niż 6-7 mln złotych z 31,8 mln złotych zobowiązania rozpoznanego na dzień 31 marca 2019 roku (30,3 mln złotych rozpoznane jako zobowiązanie leasingowe oraz 1,5 mln złotych rozpoznane jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania). Pozostała kwota obciąża klientów Grupy.

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

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

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (cd.)

#### Podsumowanie wpływu wdrożenia MSSF 16

Wpływ wdrożenia MSSF 16 skutkuje rozpoznaniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 33.530 tysięcy złotych oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 33.530 tysięcy złotych, z którego 32.977 tysięcy złotych dotyczy zapasów zaś 553 tysiące złotych dotyczy nieruchomości inwestycyjnych.

#### Wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku

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

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach PLN</i>	1 stycznia 2019	Nowe zakupy	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Zakończenie budowy projektu i przekształcenie wieczystego użytkowania we własność	31 marca 2019
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32,977	0	-115	n/d	-1,592	31,270
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	0	n/d	0	n/d	553
	1 stycznia 2019	Nowe zakupy	Koszty finansowe	Płatności	Zakończenie budowy projektu i przekształcenie wieczystego użytkowania we własność	31 marca 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32,977	0	555	-1,695	-1,516	30,321
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	0	9	-37	n.d.	525

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

### **Nota 4 – Zastosowanie szacunków**

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

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

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

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

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

### **Nota 6 – Sezonowość**

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Struktura Grupy

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, które zostały ujęte w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 marca 2019 roku.

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Struktura Grupy (cd.)

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

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

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

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

*W tysiącach złotych*

Na dzień 31 marca 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
<b>Aktywa segmentu</b>	468.749	65.346	96.179	9.296	72.680	-	104.639	-	76.869	-	-	(88.855)	804.903
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.790	-	<b>60.790</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>468.749</b>	<b>65.346</b>	<b>96.179</b>	<b>9.296</b>	<b>72.680</b>	<b>-</b>	<b>104.639</b>	<b>-</b>	<b>76.869</b>	<b>-</b>	<b>60.790</b>	<b>(88.855)</b>	<b>865.693</b>
<b>Pasywa segmentu</b>	188.537	9.753	83.384	-	15.938	-	51.261	-	12.963	-	-	(83.384)	278.452
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240.343	-	240.343
<b>Pasywa razem</b>	<b>188.537</b>	<b>9.753</b>	<b>83.384</b>	<b>-</b>	<b>15.938</b>	<b>-</b>	<b>51.261</b>	<b>-</b>	<b>12.963</b>	<b>-</b>	<b>240.343</b>	<b>(83.384)</b>	<b>518.795</b>

*W tysiącach złotych*

Na dzień 31 grudnia 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem										
<b>Aktywa segmentu</b>	460.810	68.847	75.727	8.743	65.217	-	109.219	-	72.028	-	-	(72.288)	788.303
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.818	-	16.818
<b>Aktywa razem</b>	<b>460.810</b>	<b>68.847</b>	<b>75.727</b>	<b>8.743</b>	<b>65.217</b>	<b>-</b>	<b>109.219</b>	<b>-</b>	<b>72.028</b>	<b>-</b>	<b>16.818</b>	<b>(72.288)</b>	<b>805.121</b>
<b>Pasywa segmentu</b>	155.832	12.169	68.848	-	12.400	-	56.929	-	8.062	-	-	(68.848)	245.392
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216.249	-	216.249
<b>Pasywa razem</b>	<b>155.832</b>	<b>12.169</b>	<b>68.848</b>	<b>-</b>	<b>12.400</b>	<b>-</b>	<b>56.929</b>	<b>-</b>	<b>8.062</b>	<b>-</b>	<b>216.249</b>	<b>(68.848)</b>	<b>461.641</b>

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint				Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
	Mieszkania	Domy	venture	Wynajem									
<b>Przychody</b>	46.950	8.166	5.288	203	2.515	-	7.275	-	914	-	-	(5.288)	66.023
<b>Wynik segmentu</b>	9.312	907	1.097	130	(419)	-	171	-	(136)	-	-	(907)	10.155
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.481)	-	(4.481)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>9.312</b>	<b>907</b>	<b>1.097</b>	<b>130</b>	<b>(419)</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>(136)</b>	<b>-</b>	<b>(4.481)</b>	<b>(907)</b>	<b>5.674</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(56)	25	7	-	(10)	-	(12)	-	(6)	-	(1.121)	(7)	(1.180)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>9.256</b>	<b>932</b>	<b>1.104</b>	<b>130</b>	<b>(429)</b>	<b>-</b>	<b>159</b>	<b>-</b>	<b>(142)</b>	<b>-</b>	<b>(5.602)</b>	<b>(914)</b>	<b>4.494</b>
Podatek dochodowy													
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>(1.010)</b>
													<b>3.484</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263	-	<b>263</b>

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint				Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
	Mieszkania	Domy	venture	Wynajem									
<b>Przychody</b>	35.404	-	23.183	204	17.351	-	5.707	-	21.548	-	-	(23.183)	80.214
<b>Wynik segmentu</b>	7.762	(25)	6.276	146	98	-	986	-	(82)	-	-	(3.550)	11.611
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.582)	-	(4.582)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>7.762</b>	<b>(25)</b>	<b>6.276</b>	<b>146</b>	<b>98</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>-</b>	<b>(82)</b>	<b>-</b>	<b>(4.582)</b>	<b>(3.550)</b>	<b>7.029</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	26	(1)	(21)	-	(107)	-	(8)	-	(5)	-	(1.425)	21	(1.520)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>7.788</b>	<b>(26)</b>	<b>6.255</b>	<b>146</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>978</b>	<b>-</b>	<b>(87)</b>	<b>-</b>	<b>(6.007)</b>	<b>(3.529)</b>	<b>5.509</b>
Podatek dochodowy													
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>(1.077)</b>
													<b>4.432</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2019 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.484	(13.592)	183	281.075
Koszty prac budowlanych	172.340	(50.306)	38.063	160.097
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.359	(1.130)	1.302	20.531
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	36.205	(999)	2.297	37.503
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania <sup>(2)</sup>	-	(32)	670	638
Pozostałe	4.772	(735)	620	4.657
<b>Produkcja w toku</b>	<b>528.160</b>	<b>(66.794)</b>	<b>43.135</b>	<b>504.501</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 marca 2019 roku
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>78.491</b>	<b>66.794</b>	<b>(47.357)</b>	<b>97.928</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2019 roku
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(9.724)</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>(9.613)</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Pierwotne ujęcie zgodnie z MSSF 16 <sup>(2)</sup>	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2019 roku
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)</b>	<b>-</b>	<b>32.977</b>	<b>(115)</b>	<b>(1.592)</b>	<b>31.270</b>
<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>596.927</b>				<b>624.086</b>

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,66%.

(2) Dodatkowe informacje w Nocie 3.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Zapasy (cd.)

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejścia	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę <sup>(3)</sup>	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>139.664</b>	<b>37.843</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.590</b>	<b>(245.606)</b>	<b>78.491</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę <sup>(3)</sup>	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2018 roku
				Zwiększenia	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(13.081)</b>	<b>4.952</b>	<b>-</b>	<b>(2.937)</b>	<b>1.342</b>	<b>(9.724)</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>512.098</b>					<b>596.927</b>
--	----------------	--	--	--	--	----------------

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

(2) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,94%.

(3) W grudniu 2018 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży nieruchomości jednostce niepowiązanej. Cena za nieruchomość zlokalizowaną we Wrocławiu przy ulicy Buforowej została ustalona na 6,5 mln złotych plus podatek VAT.

(4) Dodatkowe informacje zostały zawarte w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę” poniżej.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2018 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	238.700	(7.223)	83.442 <sup>(1)</sup>	314.919
Koszty prac budowlanych	88.346	(35.083)	33.097	86.360
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	(1.205)	992	15.170
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(2)</sup>	39.842	(2.924)	1.573	38.491
Pozostałe	3.244	(780)	649	3.113
<b>Produkcja w toku</b>	<b>385.515</b>	<b>(47.215)</b>	<b>119.753</b>	<b>458.053</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 marca 2018 roku
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>139.664</b>	<b>47.215</b>	<b>(70.202)</b>	<b>116.677</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2018 roku
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(13.081)</b>	<b>-</b>	<b>555</b>	<b>(12.526)</b>
<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania</b>	<b>512.098</b>			<b>562.204</b>

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

(2) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,87%.

#### Grunty przeznaczone pod zabudowę

Na dzień 31 marca 2019 roku wartość bilansowa gruntów przeznaczone pod zabudowę wyniosła 46.233 tys. złotych w porównaniu do 46.227 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku (po uwzględnieniu odpisu w wysokości 4.952 tys. złotych). W 2018 roku, grunty pod zabudowę zakupione na cele deweloperskie, dla których w okresie 3 lat nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy, zostały zakwalifikowane do pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę” i są prezentowane w aktywach trwałych.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 – Akcje własne

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

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

W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowy w wysokości 2,0 mln złotych, kapitał rezerwowy został utworzony poprzez przeniesienie kwoty z zysków zatrzymanych Spółki. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwoty zapłacone za nabyte akcje.

W trakcie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku Spółka nabyła 79.342 akcje za łączną cenę 66 tysięcy złotych (średnio 0,827 za akcję). Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiadała 79.342 akcje, co stanowi 0,05% kapitału zakładowego Spółki.

### Nota 11 – Obligacje

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

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>205.547</b>	<b>197.308</b>	<b>197.308</b>
Wykup obligacji	(10.000)	(42.160)	(5.000)
Wpływy z obligacji	32.317	50.000	-
Koszt emisji	(757)	(654)	-
Zamortyzowany koszt emisji	327	837	212
Odsetki naliczone	2.783	10.958	2.498
Odsetki spłacone	(1.363)	(10.742)	(1.447)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>228.854</b>	<b>205.547</b>	<b>193.571</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	53.296	51.864	49.894
Zobowiązania długoterminowe	175.558	153.683	143.677
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>228.854</b>	<b>205.547</b>	<b>193.571</b>

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

### **Nota 11 – Obligacje (cd.)**

#### **Nowe obligacje wyemitowane w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:**

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa cenie emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Ponadto obligacje podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,5%. Odsetki są płatne co pół roku w styczniu i lipcu aż do terminu wykupu. Obligacje serii U zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone, przy czym docelowo staną się zabezpieczone hipoteką łączną ustanowioną przez spółki zależne na nieruchomościach będących ich własnością lub w ich użytkowaniu wieczystym. Podmioty te złożyły oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej do kwoty 48.476 tys. złotych.

#### **Obligacje spłacone w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku:**

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I wyniosła zero.

#### **Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2018 roku:**

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 – Obligacje (cd.)

#### Seria J, K, M, N, O, P oraz Q:

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

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

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

*Kapitał* – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

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

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

	<b>Na dzień 31 marca 2019</b> (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	108.303
Kapitał	346.898
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	<b>31,2%</b>

#### Seria R oraz S:

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

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

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

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

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

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

	<b>Na dzień 31 marca 2019</b> (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	108.303
Kapitał	346.898
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	<b>31,2%</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 – Obligacje (cd.)

#### Seria R oraz S (cd.):

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

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

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

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

*Data badania* – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Na dzień 31 marca 2019</b> (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	108.303
Zapasy <sup>(1)</sup> i Grunty przeznaczone pod zabudowę	470.690
<b>Wskaźnik Długu Netto do Zapasów</b>	<b>23,0%</b>

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

#### Seria T i U:

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

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

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

*Kapitał* – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitału własnego.

*Data badania* – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Na dzień 31 marca 2019</b> (poddane przeglądowi/ niebadane)
Dług netto	108.303
Kapitał	346.898
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	<b>31,2%</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 – Obligacje (cd.)

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

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S, T oraz U transakcje z jednostkami powiązаныmi, w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 210 tys. złotych.

#### *Wływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów :*

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

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 12 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 (badane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>37.687</b>	<b>13.920</b>	<b>13.920</b>
Otrzymane kredyty bankowe	20.396	85.168	6.129
Spłaty kredytów bankowych	(36.296)	(61.805)	(10.200)
Opłaty bankowe	(519)	(543)	(119)
Amortyzacja opłat bankowych	97	893	203
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	12	54	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>21.377</b>	<b>37.687</b>	<b>9.933</b>
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	66	7.626	9.933
Zobowiązania długoterminowe	21.311	30.061	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>21.377</b>	<b>37.687</b>	<b>9.933</b>

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocy 20 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 31 marca 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz 31 marca 2018 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

### Nota 13 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)</b>	<b>750</b>	<b>(13)</b>
<b>Podatek odroczony/(korzyść)</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1.034	(1.165)
Straty podatkowe do rozliczenia	(774)	2.255
<b>Razem podatek odroczony/(korzyść)</b>	<b>260</b>	<b>1.090</b>
<b>Razem podatek dochodowy/(korzyść)</b>	<b>1.010</b>	<b>1.077</b>



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 14 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji:

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2019	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Saldo zamknięcia na dzień 31 marca 2019
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.058	774	2.832
Odsetki naliczone	2.348	877	3.225
Rezerwa na koszty okresu	777	(36)	741
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.788	(21)	2.767
Pozostałe	1.437	-	1.437
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>9.408</b>	<b>1.594</b>	<b>11.002</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9.521	1.223	10.744
Odsetki naliczone	-	495	495
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	814	136	950
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>11.225</b>	<b>1.854</b>	<b>13.079</b>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9.408		11.002
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11.225		13.079
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(3.877)		(4.208)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>5.531</b>		<b>6.794</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>7.348</b>		<b>8.871</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 14 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zaliczki otrzymane

Na otrzymane zaliczki składają się zaliczki wpłacone przez klientów na prace budowlane w trakcie realizacji (przychody przyszłych okresów). Poniższa tabela prezentuje rozbięcie otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przychody rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zaliczki otrzymane	Na dzień 31 marca 2019
City Link III	48.216	-	21.286	69.502
Nova Królikarnia 1a-1e	12.932	(13.908)	6.089	5.113
Nova Królikarnia 2a	17.643	(3.069)	7.366	21.940
Nova Królikarnia 2b	10.765	-	3.130	13.895
Nova Królikarnia 2c	-	-	553	553
Vitalia I	279	(775)	531	35
Vitalia II	11.596	-	3.327	14.923
Miasto Moje I & II	28.841	(33.811)	14.593	9.623
Miasto Moje III	-	-	235	235
Miasto Marina	10.243	-	2.606	12.849
Panoramika II & III	79	(915)	865	29
Panoramika IV	4.034	-	2.955	6.989
Panoramika V	-	-	40	40
Grunwald2	5.387	-	3.474	8.861
Moko	1.248	(2.049)	3.463	2.662
Młody Grunwald	209	(1.438)	1.283	54
Espresso	146	(1.189)	1.103	60
Chilli IV	30	(565)	587	52
Pozostałe	804	(1.017)	1.074	861
<b>Razem</b>	<b>152.452</b>	<b>(58.735)</b>	<b>74.559</b>	<b>168.276</b>

Poniższa tabela prezentuje rozbięcie otrzymanych zaliczek oraz rozpoznanych przychodów po projektach w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Przychody rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zaliczki otrzymane	Na dzień 31 marca 2018
Panoramika I-III	15.928	(21.550)	7.807	2.185
Panoramika IV	-	-	469	469
Sakura	848	(522)	87	413
Chilli	1.126	(2.695)	1.600	31
Kamienica Jezyce	27	(32)	33	28
Vitalia I	2.001	(5.644)	3.980	337
Vitalia II	107	-	1.405	1.512
Moko	3.599	(9.313)	7.405	1.691
Espresso	40.248	(24.122)	17.963	34.089
Młody Grunwald	10.587	(14.624)	6.931	2.894
Marina miasto	1.178	-	497	1.675
City Link III	7.050	-	5.309	12.359
Miasto Moje I	18.454	-	12.089	30.543
Miasto Moje II	203	-	1.463	1.666
Pozostałe	888	(777)	733	844
<b>Razem</b>	<b>102.244</b>	<b>(79.279)</b>	<b>67.771</b>	<b>90.736</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 16 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2019 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 roku (Badane)
City Link III	30.254	42.718
Grunwald2	41.945	46.835
Panoramika IV	8.851	13.016
Miasto Marina	2.058	4.076
Vitalia II	1.430	4.150
Nova Królikarnia 2b	1.642	4.106
Nova Królikarnia 2c	16.027	19.835
Miasto Moje III	43.566	-
Panoramika V	17.296	-
Miasto Moje II	-	993
Nova Królikarnia 2a	-	3.109
<b>Razem</b>	<b>163.069</b>	<b>138.838</b>

#### (ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2019 roku (poddane przeglądowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 roku (Badane)
City Link III	78.331	78.331
Miasto Marina	7.242	16.278
Panoramika IV	16.390	21.950
Vitalia II	8.770	12.641
Grunwald2	52.155	-
Miasto Moje II	-	4.666
<b>Razem</b>	<b>162.888</b>	<b>133.866</b>

#### (iii) Inne należności i zobowiązania warunkowe:

W ramach transakcji Nova Królikarnia (dodatkowe informacje zostały zawarte Nocie 6 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku), Spółka i GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach której Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej do kwietnia 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m<sup>2</sup>. Pierwsza opcja kupna została zrealizowana w kwietniu 2019 roku za kwotę 33,9 mln złotych i zostanie zapłacona w trzech ratach: 7,0 mln złotych w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych w październiku 2019 roku i 10,0 mln złotych w październiku 2020 roku. Druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena za tę (drugą) opcję w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym cena za tę (trzecią) opcję w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 16 – Należności i zobowiązania warunkowe (cd.)

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

Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. W wyniku wykonania pierwszej opcji kupna wartość opłaty została zredukowana do 6,8 mln złotych.

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2019 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2019 (poddane przeładowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2018 (badane)
Moko	1.828	5.309
Espresso	490	490
Młody Grunwald	54	622
Panoramika II & III	-	333
Panoramika IV	10.848	9.066
Panoramika V	503	-
Vitalia I	430	605
Vitalia II	9.934	10.605
Grunwald2	23.679	15.146
Chilli IV	465	569
Miasto Moje I & II	5.523	12.350
Miasto Moje III	5.751	-
Miasto Marina	16.264	13.397
City Link III	81.446	83.378
Nova Królikarnia 1a - 1e	4.117	5.216
Nova Królikarnia 2a	4.513	9.669
Nova Królikarnia 2b	3.417	5.931
Nova Królikarnia 2c	6.803	-
Pozostałe (stare) projekty	1.445	1.567
<b>Razem</b>	<b>177.510</b>	<b>174.253</b>

#### (v) Gwarancje udzielone przez Spółkę

Spółka udzieliła 121 gwarancji klientom, którzy zakupili lokale mieszkalne w projekcie Verdis (budowa zakończona w 2015 roku) o łącznej wartości 5,8 mln złotych. Gwarancje zostały udzielone w związku z rozszczeniem zgłoszonym przez osobę fizyczną w zakresie własności gruntu sąsiadującego z projektem Verdis oraz części projektu Verdis.

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

### **Nota 17 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

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

#### **(ii) Ryzyko płynności**

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku, jak opisano w nocie 11 i 12.

#### **(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)**

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych, ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku.

#### **(iv) Szacowanie wartości godziwej**

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

#### **(v) Ryzyko stopy procentowej**

Poza obligacjami serii P w kwocie 10.0 mln złotych, Spółka nie zawierała transakcji o stałej stopie procentowej. Wszystkie kredyty i pożyczki Grupy oparte są o zmienną stopę procentową, co wiąże się z ekspozycją na ryzyko zmian w przepływach pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych

### **Nota 18 – Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów lub należności.

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

### **Nota 20 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**

#### **Obligacje**

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

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa cenie emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Ponadto obligacje podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,5%. Obligacje serii U są niezabezpieczone, ale docelowo zostaną zabezpieczone hipoteką łączną ustanowioną przez jednostki zależne na nieruchomościach będących w ich posiadaniu lub użytkowaniu wieczystym. Wspomniane jednostki złożyły oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej do kwoty 48.476 tys. złotych.

#### **Kredyty bankowe**

W lutym 2019 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Santander Bank Polska S.A. dotyczącą projektu Grunwald<sup>2</sup> w Poznaniu. Na mocy tej umowy Santander Bank Polska S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 57,7 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na listopad 2021 roku.

#### **Rozpoczęcie nowych projektów**

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła budowę trzeciego etapu projektu Miasto Moje, składającego się z 196 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.200 m<sup>2</sup>.

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła budowę projektu Wilanów Tulip obejmującego 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m<sup>2</sup>, poprzez spółkę joint-venture, w której Spółka posiada 50% udziałów.

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż i budowę w ramach piątego etapu projektu Panoramika, obejmującego 115 mieszkań o łącznej powierzchni 6.000 m<sup>2</sup>.

#### **Ukończone projekty**

W lutym 2019 roku Spółka zakończyła budowę drugiego etapu projektu Miasto Moje obejmującego 145 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe o łącznej powierzchni 8.100 m<sup>2</sup>.

W marcu 2019 roku spółka ukończyła budowę drugiego etapu projektu City Link obejmującego 184 lokale mieszkalne i 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.800 m<sup>2</sup> poprzez spółkę joint venture, w której Spółka posiada 50% udziałów.

W marcu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Nova Królikarnia 2a obejmującego 45 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m<sup>2</sup>.

#### **Sprzedaż gruntów**

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

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

### **Nota 20 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (cd.)**

#### **Program wykupu akcji własnych**

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

#### **Wilanów Tulip**

W marcu 2019 roku Spółka, za pośrednictwem podmiotu joint venture, w którym posiada 50% udziałów (zwana dalej "spółką JV"), podpisała ostateczną umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Syta. Cena zakupu tego projektu została ustalona na 15 milionów złotych i zostanie powiększona o należny podatek VAT (udział Grupy 7,5 miliona złotych). Spółka joint venture kupiła projekt wraz z pozwoleniem na budowę i rozpoczętymi pracami budowlanymi. Projekt obejmuje 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m<sup>2</sup>.

#### **Powołanie nowego członka Zarządu Spółki**

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

#### **Rozpoczęcie kolejnej wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu**

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

### **Nota 21 – Wybrane zdarzenia po dacie bilansowej**

#### **Rozpoczęcie nowych projektów**

W kwietniu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane nad trzecim etapem projektu Vitalia obejmującym 81 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.800 m<sup>2</sup>.

#### **Realizacja projektów**

W kwietniu 2019 roku Spółka zakończyła prace budowlane nad projektem Vitalia II obejmującym 83 lokale o łącznej powierzchni 4.700 m<sup>2</sup>.

#### **Program wykupu akcji własnych**

Od dnia 31 marca 2019 roku do dnia 12 maja 2019 roku Spółka nabyła 199.111 akcji za łączną cenę 176 tysięcy złotych (średnio 0,88 złotych za akcję). Na dzień 12 maja 2019 roku Spółka posiadała 278.453 akcji własnych, co stanowi 0,17% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 21 – Wybrane zdarzenia po dacie bilansowej (cd.)

#### Dywidenda

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

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

Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień dywidendy na 18 czerwca 2019 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na 25 czerwca 2019 roku.

Powyższa rekomendacja Zarządu została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą.

#### W imieniu Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Nir Netzer**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Rami Geris**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

\_\_\_\_\_  
**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży i Marketingu

\_\_\_\_\_  
**Boaz Haim**  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Alon Haver**  
Członek Zarządu

**Warszawa, 13 maja 2019 rok**

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia  
31 marca 2019

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2018 (Badane)
W tysiącach PLN	Nota		
<b>Aktywa</b>			
Udziały w jednostkach zależnych	6	411.287	407.309
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	94.819	123.985
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		535	480
<b>Razem aktywa trwale</b>		<b>506.641</b>	<b>531.774</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		190	187
Należności od jednostek zależnych		1.917	640
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	57.613	31.851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26.961	2.147
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>86.681</b>	<b>34.825</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>593.322</b>	<b>566.599</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(66)	-
Kapitał rezerwowy		1.934	-
Zyski zatrzymane		182.249	180.699
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>346.898</b>	<b>343.480</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	8	175.558	153.683
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>175.558</b>	<b>153.683</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Obligacje	8	53.296	51.864
Pożyczki od jednostek zależnych		3.309	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		14.261	14.263
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>70.866</b>	<b>69.436</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>246.424</b>	<b>223.119</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>593.322</b>	<b>566.599</b>

Noty zawarte na stronach 60 do 64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 (Nie poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze świadczenia usług doradczych		1.240	1.860
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(813)	(805)
Udział w zysku / (stracie) jednostek zależnych	6	3.978	4.305
Pozostałe wydatki		(8)	-
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>4.397</b>	<b>5.360</b>
Przychody finansowe		2.168	1.245
Koszty finansowe		(3.136)	(2.741)
<b>Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(968)</b>	<b>(1.496)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>3.429</b>	<b>3.864</b>
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	9	55	-
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>3.484</b>	<b>3.864</b>

Noty zawarte na Stronach 60 do 64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019**

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym**

<i>W tysiącach PLN</i>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitały rezerwowe</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	-	-	<b>180.699</b>	<b>343.480</b>
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku	-	-	-	-	3.484	3.484
Kapitały rezerwowe	-	-	-	2.000	(2.000)	-
Wykup akcji własnych	-	-	(66)	(66)	66	(66)
<b>Stan na dzień 31 marca 2019 roku</b> <i>(poddane przeglądowi/niebadane)</i>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(66)</b>	<b>1.934</b>	<b>182.249</b>	<b>346.898</b>

**Wykup akcji własnych**

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

W trakcie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku Spółka nabyła 79.342 akcje za łączną cenę 66 tysięcy złotych (średnio 0,827 za akcję). Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiadała 79.342 akcje, co stanowi 0,05% kapitału zakładowego Spółki.

<i>W tysiącach PLN</i>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>175.108</b>	<b>337.889</b>
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku	-	-	3.864	3.864
<b>Stan na dzień 31 marca 2018 roku</b> <i>(Nie poddane przeglądowi/niebadane)</i>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>178.972</b>	<b>341.753</b>

*Noty zawarte na stronach 60 do 64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego*

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		2019 (poddane przeładowi/ niebadane)	2018 (Nie poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/ (strata) netto za okres		3.484	3.864
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe		(2.168)	(1.245)
Koszty finansowe		3.136	2.741
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	9	(55)	-
Udział w zysku /(stracie) jednostek zależnych	6	(3.978)	(4.305)
<b>Podsuma</b>		<b>419</b>	<b>1.055</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3)	(60)
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		(1.277)	(365)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(2)	(127)
<b>Podsuma</b>		<b>(863)</b>	<b>503</b>
Odsetki zapłacone		(1.389)	(1.477)
Odsetki otrzymane		42	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(2.210)</b>	<b>(974)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(14.962)	-
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	20.492	1.700
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	-	4.500
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>5.530</b>	<b>6.200</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup akcji własnych		(66)	
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	31.560	-
Wykup obligacji	8	(10.000)	(5.000)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>21.494</b>	<b>(5.000)</b>
<b>Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>24.814</b>	<b>226</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		2.147	252
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu</b>		<b>26.961</b>	<b>478</b>

Noty zawarte na stronach 60 do 64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

### **Nota 1 – Informacje ogólne**

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

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 31 marca 2019 roku, 66,06% akcji było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), natomiast 0,05% akcji było w posiadaniu Spółki. Pozostałe 33,89% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiadała 79.342 akcji własnych (0,05%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

### **Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 13 maja 2019 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

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

### Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

### Nota 5 – Sezonowość

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

### Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach PLN</i>	<b>Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2019 (poddany przeglądowi/ niebadany)</b>	<b>Za okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2018 (badany)</b>	<b>Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2018 (Nie poddany przeglądowi/ niebadany)</b>
Stan na początek okresu	407.309	454.422	454.422
Inwestycje w jednostki zależne	-	2.071	-
Zysk netto jednostek zależnych za okres	3.378	11.382	4.305
Dywidendy otrzymane	-	(62.500)	(4.500)
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	1.934	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>411.287</b>	<b>407.309</b>	<b>454.227</b>

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 103 spółek, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia  
31 marca 2019

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym:

	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2019 (poddany przeglądowi/ niebadany)	Za okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2018 (poddany przeglądowi/ niebadany)
<i>W tysiącach PLN</i>			
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>155.836</b>	<b>83.557</b>	<b>83.557</b>
Udzielone pożyczki	15.000	82.000	-
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(20.492)	(14.700)	(1.700)
Sprzedaż należności z tytułu pożyczek innym spółkom z Grupy	-	(3.429)	-
Opłaty i prowizje	(38)	-	-
Amortyzacja opłat i prowizji	84	421	104
Naliczone odsetki	2.042	7.987	1.140
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>152.432</b>	<b>155.836</b>	<b>83.101</b>
<b>Stan na koniec okresu zawiera:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	57.613	31.851	25.198
Zobowiązania długoterminowe	94.819	123.985	57.903
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>152.432</b>	<b>155.836</b>	<b>83.101</b>

Pożyczki są niezabezpieczone.

### Nota 8 – Obligacje

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

	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2018 (badane)	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>205.547</b>	<b>197.308</b>	<b>197.308</b>
Wykup obligacji	(10.000)	(42.160)	(5.000)
Wpływy z obligacji	32.317	50.000	-
Koszt emisji	(757)	(654)	-
Zamortyzowany koszt emisji	327	837	212
Odsetki naliczone	2.783	10.958	2.498
Odsetki spłacone	(1.363)	(10.742)	(1.447)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>228.854</b>	<b>205.547</b>	<b>193.571</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	53.296	51.864	49.894
Zobowiązania długoterminowe	175.558	153.683	143.677
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>228.854</b>	<b>205.547</b>	<b>193.571</b>



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 9 – Podatek dochodowy

Za okres zakończony dnia 31 marca	2019 (poddany przeładowi/ niebadany)	2018 (poddany przeładowi/ niebadany)
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	-	-
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	93	-
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(148)	-
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>(55)</b>	-
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(55)</b>	-

### Nota 10 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### Transakcja związana z projektem Nova Królikarnia

Spółka i GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach której Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej do kwietnia 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m<sup>2</sup>.

Pierwsza opcja kupna została zrealizowana (poprzez jednostkę zależną) w kwietniu 2019 roku za kwotę 33,9 mln złotych i zostanie zapłacona w trzech ratach: 7,0 mln złotych w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych w październiku 2019 roku i 10,0 mln złotych w październiku 2020 roku. Druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena za tę (drugą) opcję w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym cena za tę (trzecią) opcję w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku. Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. W wyniku wykonania pierwszej opcji kupna wartość opłaty została zredukowana do 6,8 mln złotych.

#### Gwarancje udzielone przez Spółkę

Spółka udzieliła 121 gwarancji klientom, którzy zakupili lokale mieszkalne w projekcie Verdis (budowa zakończona w 2015 roku) o łącznej wartości 5,8 mln złotych. Gwarancje zostały udzielone w związku z roszczeniem zgłoszonym przez osobę fizyczną w zakresie własności gruntu sąsiadującego z projektem Verdis oraz części projektu Verdis.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W trakcie okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2019 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązаныmi poza wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, dotyczącymi pokrycia kosztów dwóch członków zarządu oraz przewodniczącego rady nadzorczej w kwocie 70 tys. złotych miesięcznie. Ponadto Spółka pokrywa wszystkie koszty związane z podróżami służbowymi członków zarządu. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

### Nota 12 - Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Dodatkowe informacje zawarto w nocie 20 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

### Nota 13 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dodatkowe informacje zawarto w nocie 21 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

### W imieniu Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Nir Netzer**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Rami Geris**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

\_\_\_\_\_  
**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży i Marketingu

\_\_\_\_\_  
**Boaz Haim**  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Alon Haver**  
Członek Zarządu

Warszawa, 13 maja 2019 roku

---

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu  
śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

**Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE***Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, sporządzonego na dzień 31 marca 2019 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku oraz informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

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

*Zakres przeglądu*

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

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

*Wniosek*

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

**Raport niezależnego biegłego rewidenta**

---

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu  
śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

*Inne sprawy*

W dniu 13 maja 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu zgodnie z Między-narodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za taki sam okres w języku angielskim zgodnie z wymogami Między-narodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Kluczowy biegły rewident

---

Marcin Zieliński  
biegły rewident  
nr w rejestrze: 10402

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

Warszawa, dnia 13 maja 2019 roku

---

**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

**Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE***Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Ronson Development SE („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, sporządzonego na dzień 31 marca 2019 roku, na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku oraz Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

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

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

*Zakres przeglądu*

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

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

*Wniosek*

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

**Raport niezależnego biegłego rewidenta**

---

**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

*Inne sprawy*

W dniu 13 maja 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu zgodnie Między-narodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za taki sam okres w języku angielskim zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Kluczowy biegły rewident

---

Marcin Zieliński  
biegły rewident  
nr w rejestrze: 10402

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

Warszawa, dnia 13 maja 2019 roku