

# Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy  
za okres sześciu miesięcy  
zakończonych dnia  
30 czerwca 2021

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE  
za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku  
i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE  
za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku

# SPIS TREŚCI

Strona

## Sprawozdanie Zarządu

3

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	22
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	23
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	24
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	25
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	26

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	53
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	54
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	55
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	56
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	57

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wstęp

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 czerwca 2021 roku, 66.06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), a 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 32,98% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane. Dalsze informacje dotyczące akcji, prawa głosu i głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 18.

Dnia 9 sierpnia 2021 roku cena zamknięcia jednej akcji wynosiła 2,32 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 380,5 mln złotych.

### Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku Grupa sprzedała 604 lokale o łącznej wartości 291,4 mln złotych, natomiast w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku Grupa sprzedała 426 lokali o łącznej wartości 196,1 mln złotych.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku zakończonych zostało sześć projektów/etapów o łącznej liczbie lokali 350 i łącznej powierzchni 25.322 m<sup>2</sup>, z czego 337 lokali zostało sprzedanych.

Do dnia 30 czerwca 2021 roku Grupa dostarczyła 445 lokali w pełni posiadanych projektach, rozpoznając przychód w wysokości 247 mln złotych.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku, Grupa posiada 476 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 442 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 34 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.535 lokali o łącznej powierzchni 83.405 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2021 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 772 lokali o łącznej powierzchni 41.853 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 14 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.208 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 267.052 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin.

W pozostałej części 2021 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 7 etapów obecnie realizowanych projektów oraz 2 nowych projektów obejmujących 734 lokali o łącznej powierzchni 48.250 m<sup>2</sup>.

Ponadto na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa jest w trakcie procesu finalizowania zakupu 2 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni (PUM) 106.700 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 1.954 lokali.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody <sup>(1)</sup>		Koszty sprzedaży <sup>(2)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny Ia	123	6.636	50.475	20,4%	41.422	20,2%	9.053	17,9%
Vitalia III	81	6.790	45.706	18,5%	37.442	18,2%	8.264	18,1%
Miasto Moje III	94	4.965	33.532	13,6%	28.370	13,8%	5.162	15,4%
Nova Królikamia 3a	19	1.940	23.532	9,5%	20.006	9,7%	3.526	15,0%
Nova Królikamia 3b	21	2.007	23.350	9,5%	20.788	10,1%	2.562	11,0%
Nova Królikamia 2c	9	1.887	21.669	8,8%	19.240	9,4%	2.429	11,2%
Grunwald2	27	2.043	13.709	5,6%	10.523	5,1%	3.186	23,2%
Nowe Warzymice I	38	2.050	12.708	5,1%	10.421	5,1%	2.287	18,0%
City Link III	7	686	8.063	3,3%	4.807	2,3%	3.256	40,4%
Panoramika V	13	880	5.686	2,3%	5.355	2,6%	331	5,8%
Pozostałe	13	978	8.476	3,4%	7.153	3,5%	1.322	n/d
<b>Razem/Średnia</b>	<b>445</b>	<b>30.860</b>	<b>246.905</b>	<b>100%</b>	<b>205.527</b>	<b>100%</b>	<b>41.378</b>	<b>16,8%</b>
Utrata wartości	n/d	n/d	n/d		(2.212)		2.212	n/d
<b>Wynik po odpisach aktualizujących wartość</b>	<b>445</b>	<b>30.860</b>	<b>246.905</b>		<b>203.315</b>		<b>43.590</b>	<b>17,7%</b>
<b>Wynik z działalności</b>	<b>445</b>	<b>30.860</b>	<b>246.905</b>		<b>203.315</b>		<b>43.590</b>	<b>17,7%</b>

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku wyniósł 246,9 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odwróceniem odpisu aktualizującego wynoszącym 205,5 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odwróceniem odpisu aktualizującego w wysokości 41,4 mln złotych i marżę brutto na poziomie 16,8%.

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021

### A. Wynik w podziale na projekty

#### Projekty zakończone w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 czerwca 2021	Lokale dostarczone w 2021	Lokale sprzedane ale niedostarczone na 30 czerwca 2021
Vitalia III	Wrocław	81	6.790	81	81	-
Ursus Centralny Ia	Warszawa	138	7.542	137	123	14
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	31	3.188	29	19	10
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23	2.270	22	21	1
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	23	2.298	23	-	23
Nowe Warzymice I	Szczecin	54	3.234	45	38	7
<b>Razem</b>		<b>350</b>	<b>25.322</b>	<b>337</b>	<b>282</b>	<b>55</b>

#### *Vitalia III*

Budowa trzeciego etapu projektu Vitalia zakończyła się w marcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Kabaczkowej. Projekt Vitalia III obejmuje 81 lokali o łącznej powierzchni 6.790 m<sup>2</sup>. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku Spółka przekazała klientom wszystkie lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 45,7 mln złotych.

#### *Ursus Centralny Ia*

Budowa projektu Ursus Centralny Ia zakończyła się w marcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt obejmuje 129 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.542 m<sup>2</sup>. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka sprzedała 137 lokali. W trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku Spółka przekazała klientom 123 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 50,5 mln złotych.

#### *Nova Królikarnia 3a*

Budowa projektu Nova Królikarnia 3a zakończyła się w kwietniu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 3a obejmuje 31 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.188 m<sup>2</sup>. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka sprzedała 29 lokali. W trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku Spółka przekazała klientom 19 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 23,5 mln złotych.

#### *Nova Królikarnia 3b*

Budowa projektu Nova Królikarnia 3b zakończyła się w lutym 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 3b obejmuje 23 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.270 m<sup>2</sup>. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka sprzedała 22 lokale. W trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku Spółka przekazała klientom 21 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 23,4 mln złotych.

#### *Nova Królikarnia 3c*

Budowa projektu Nova Królikarnia 3c zakończyła się w maju 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 3c obejmuje 23 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.298 m<sup>2</sup>. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku Spółka nie przekazała klientom żadnego lokalu. Przekazanie lokali klientom zaplanowane jest na trzeci kwartał 2021 roku.

**Sprawozdanie Zarządu****Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021****A. Wynik w podziale na projekty***Nowe Warzymice I*

Budowa projektu Nowe Warzymice I zakończyła się w maju 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Rajkowej. Projekt obejmuje 54 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.234 m<sup>2</sup>. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka sprzedała 45 lokali. W trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku Spółka przekazała klientom 38 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 12,7 mln złotych.

*Zakończone projekty*

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 30 czerwca 2021	Lokale przekazane do 31 grudnia 2020	Lokale przekazane podczas pierwszego półrocza 2021 r.	Przychód rozpoznany w pierwszym półroczu 2021 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane, nie przekazane na 30 czerwca 2021 r.	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2021 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 czerwca 2021 r.
Miasto Marina	Wrocław	06/2019	151	6.196	151	146	5	2.127	0	0	0
City Link III	Warszawa	11/2019	368	18.763	368	354	7	8.063	7	0	7
Grunwald2	Poznań	05/2020	268	14.456	266	236	27	13.709	3	2	5
Panoramika V	Szczecin	07/2020	115	5.992	114	95	13	5.686	6	1	7
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	08/2020	18	3.743	18	7	9	21.669	2	0	2
Miasto Moje III	Warszawa	11/2020	196	10.176	195	98	94	33.532	3	1	4
Pozostałe			36	2.199	19	0	8	5.496	11	17	28
<b>Razem</b>			<b>1.152</b>	<b>61.525</b>	<b>1.131</b>	<b>936</b>	<b>163</b>	<b>90.281</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>53</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021

## B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2020 r.	Lokale sprzedane w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2021 r.
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.758	206	-	70	3.920	35.472	136
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	8.559	170	51	90	4.492	35.332	29
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	Warszawa	13.509	251	194	56	3.242	26.267	1
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	5.740	97	34	51	3.138	25.808	12
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	Wrocław	6.241	121	64	54	2.829	20.236	3
Nowe Warzymice II <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.492	66	-	58	2.918	18.673	8
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	Warszawa	8.938	176	118	39	2.458	18.156	19
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.591	75	46	29	1.562	9.859	-
Nova Królikarnia 3a <sup>(1)</sup>	Warszawa	3.188	31	22	7	750	9.606	2
Vitalia III <sup>(1)</sup>	Wrocław	6.790	81	69	12	1.247	8.170	-
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Warszawa	3.743	18	15	3	647	8.095	-
Nova Królikarnia 3c <sup>(1)</sup>	Warszawa	2.298	23	17	6	654	8.092	-
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Szczecin	5.992	115	99	15	1.100	7.119	1
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	14.456	268	253	13	1.026	7.032	2
Nowe Warzymice I <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.234	54	29	16	1.037	6.316	9
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	18.763	368	363	5	541	5.942	-
Miasto Moje III <sup>(1)</sup>	Warszawa	10.176	196	182	13	869	5.628	1
Grunwaldzka(2)	Poznań	3.351	70	-	16	573	5.359	54
Młody Grunwald I-III(1)	Poznań	23,855	393	385	5	497	3,955	5
Nova Królikarnia 3b(1)	Warsaw	2,270	23	21	1	133	1,629	1
Marina Miasto <sup>(1)</sup>	Wrocław	6.196	151	148	3	138	1.260	-
Verdis I-IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	26.858	452	447	2	156	1.327	4
Viva Jagodno IIa <sup>(2)</sup>	Wrocław	8.653	154	-	3	128	978	151
Miasto Moje I <sup>(1)</sup>	Warszawa	10.917	205	202	1	134	819	2
Ursus Centralny Ia <sup>(1)</sup>	Warszawa	7.542	138	136	1	83	726	1
Panoramika IV <sup>(1)</sup>	Szczecin	5.775	111	110	1	72	396	-
Miasto Moje II <sup>(1)</sup>	Warszawa	8.095	148	147	1	50	269	-
Vitalia I <sup>(1)</sup>	Wrocław	7.434	139	138	-	-	213	1
Pozostałe <sup>(1)</sup>		n/d	n/d	n/d	1	71	679	5
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>241.413</b>	<b>4.300</b>	<b>3.290</b>	<b>572</b>	<b>34.463</b>	<b>273.415</b>	<b>447</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	9.574	149	88	32	2.050	18.019	29
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>250.986</b>	<b>4.449</b>	<b>3.378</b>	<b>604</b>	<b>36.513</b>	<b>291.433</b>	<b>476</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2021" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

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

**Sprawozdanie Zarządu****Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021****B. Lokale sprzedane w ciągu okresu**

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

Lokalizacja <i>W tysiącach złotych</i>	Sprzedaż w trakcie 6 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 czerwca 2021	30 czerwca 2020	W tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	201.188	139.568	61.620	44,2%
Wrocław	30.857	22.844	8.013	35,1%
Szczecin	42.363	20.805	21.558	103,6%
Poznań	16.346	12.549	3.797	30,3%
pozostałe	679	359	320	89,2%
<b>Razem</b>	<b>291.433</b>	<b>196.125</b>	<b>95.308</b>	<b>48,6%</b>

**C. Rozpoczęte projekty**

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.758
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154	8.653
Grunwaldzka	Poznań	70	3.351
<b>Razem</b>		<b>430</b>	<b>23.762</b>

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

**D. Umowy istotne dla działalności Grupy**

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych i finalnych umów zakupu gruntów w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data podpisania	Wartość netto umowy (mln zł)	Płatność netto	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
				do dnia 30 czerwca 2021 (mln zł)		
Poznań, Smardzewska	finalna	11 lutego 2021	26.0	26.0	352	17,000
Warsaw, Epopei	przedwstępna	23 listopada 2020	20.0	13.4	432	20,700
Warsaw, KEN	przedwstępna	3 marca 2021	16.0	9.0	94	5,700
Warsaw, Ursus	przedwstępna	27 stycznia 2021	150.0	0.0	1,860	100,000
Warsaw, Studzienna	finalna	18 grudnia 2020 oraz 29 czerwca 2021	13.5	13.5	82	4,800
Warsaw, Stojowskiego	przedwstępna	2 czerwca 2021	13.2	3.0	184	11,000
Warsaw, Wysockiego	przedwstępna	2 czerwca 2021	14.0	4.0	125	9,500
<b>Razem</b>			<b>252.7</b>	<b>68.9</b>	<b>3,129</b>	<b>168,700</b>



## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2021 (6 miesięcy)	4,540	4,454	4,660	4,521
2020 (6 miesięcy)	4,414	4,228	4,604	4,466
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

## Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca			
	2021	2020	2021	2020
Przychody ze sprzedaży	54.389	57.336	246.905	253.099
Zysk brutto ze sprzedaży	9.602	15.143	43.590	66.847
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	6.114	10.993	27.756	48.529
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	4.835	9.207	21.949	40.641
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.732	2.433	7.863	10.741
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(266)	-	(1,173)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7.923	(5.745)	35.968	(25,359)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9.655	(3.577)	43.831	(15,791)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.447.328	163.285.842	162.447.328	163,285,842
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,030	0,056	0,135	0,249

## Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	143.093	153.906	646.894	710.247
Aktywa razem	216.146	203.209	977.151	937.767
Zaliczki otrzymane	47.655	48.597	215.437	224.267
Zobowiązania długoterminowe	46.208	40.204	208.899	185.534
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	81.093	80.700	366.605	372.416
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	88.844	82.304	401.647	379.817

## Sprawozdanie Zarządu

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 wyniósł 21.949 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca		zmiana	
	2021	2020		
	PLN		wartościowo	procentowo
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	246.905	253.099	(6.194)	-2,4%
<b>Przychody</b>	<b>246.905</b>	<b>253.099</b>	<b>(6.194)</b>	<b>-2,4%</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(203.315)	(186.252)	(17.063)	9,2%
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(203.315)</b>	<b>(186.252)</b>	<b>(17.063)</b>	<b>9,2%</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>43.590</b>	<b>66.847</b>	<b>(23.257)</b>	<b>-34,8%</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.548)	(2.945)	397	-13,5%
Koszty ogólnego zarządu	(11.217)	(12.638)	1.421	-11,2%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(172)	(545)	373	-68,4%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	25	8	17	213,7%
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>29.678</b>	<b>50.727</b>	<b>(21.049)</b>	<b>-41,5%</b>
Przychody finansowe	348	367	(19)	-5,2%
Koszty finansowe	(2.270)	(2.565)	295	-11,5%
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(1.922)</b>	<b>(2.198)</b>	<b>276</b>	<b>-12,6%</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>27.756</b>	<b>48.529</b>	<b>(20.773)</b>	<b>-42,8%</b>
Podatek dochodowy	(5.807)	(7.888)	2.081	-26,4%
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>21.949</b>	<b>40.641</b>	<b>(18.692)</b>	<b>-46,0%</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>21.949</b>	<b>40.641</b>	<b>(18.692)</b>	<b>-46,0%</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,135</b>	<b>0,249</b>	<b>(0,114)</b>	<b>-45,8%</b>

## Omówienie wyniku finansowego

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 6,2 mln złotych (2,4%) z 253,1mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku do 246,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku, co zasadniczo jest spowodowane wydaniem mniejszej ilości lokali klientom – spadek z 600 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w porównaniu do 445 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę).

### *Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 17,1 mln (9,2%) z 186,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku do 203,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku. Wzrost wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku.

### *Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku wyniosła 17,7% wobec 26,3% w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny Ia oraz Vitalia III (odpowiednio 9,1 mln złotych oraz 8,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 17,9% oraz 18,1%). W porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, kiedy najbardziej rentowym projektem, który znacząco wpłynął na przychody i rentowność Grupy, był City Link III w Warszawie (udział 55,6 mln złotych w zysku brutto, marża zysku brutto 38,7%).

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,4 mln złotych (13,5%) z 2,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku do 2,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku, co zasadniczo spowodowane było efektywniejszym zarządzaniem kosztami marketingu oraz skróconego procesu sprzedaży spowodowanego bardzo dużym popytem na lokale. W okresie sprawozdawczym Spółka przyjęła nową strategię marketingową dostosowaną do nowej sytuacji rynkowej, co przyczyniło się znacząco do wzrostu sprzedaży o 178 lokali do poziomu 604 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do 426 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.

### *Wynik operacji finansowych netto*

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty finansowe po kapitalizacji spadły o 0,3 mln złotych (12,6%) z 2,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku do 1,9 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku. Spadek jest spowodowany głównie niższymi stopami procentowymi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku oraz częściowo zrównoważony wyższym poziomem zadłużenia z tyt. obligacji w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku.

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

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

	Na dzień 30 czerwca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
	w tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	646.894	710.247
Zaliczki otrzymane	215.437	224.267
Kredyty i pożyczki	275.127	230.072
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56.061	58.347

### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 646,9 mln złotych w porównaniu do 710,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Zmiana wartości wynika zasadniczo z zakupów gruntów o wartości 35,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i kapitalizowanymi kosztami finansowymi o łącznej wartości 102,7 mln złotych, częściowo zrównoważone przez koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 203,6 mln złotych.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosło 215,4 mln złotych wobec 224,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spadek wynika wpływów z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku w kwocie 237,8 mln złotych, który równoważony rozpoznanymi przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 246,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku.

### Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 275,1 mln złotych na dzień 30 czerwca 2021 roku wobec 230,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wzrost stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo z otrzymanych środków z tytułu emisji obligacji serii W na łączną kwotę 100,0 mln złotych. Ze wspomnianych 275,1 mln złotych wartość 77,7 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2022 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 275,2 mln złotych oraz naliczonych odsetek w wysokości 2,7 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (2,8 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

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

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosło 56,1 mln złotych wobec 58,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spadek wynika przede wszystkim ze spadku zobowiązań wobec generalnych wykonawców na prowadzonych inwestycjach (spadek o 5,8 mln złotych), co jest częściowo zrównoważone przez wzrost zobowiązania z tyt. podatku VAT oraz zabezpieczeń od generalnych wykonawców o łącznej wartości 3,7 mln złotych.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2021	2020
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7.863	10.741
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(1.173)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	35.968	(25.359)

### Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku wyniosły 7,9 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku w wysokości 10,7 mln złotych. Spadek wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- wyższych ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu nabycia gruntów pod zabudowę w wysokości 64,5 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku, podczas gdy Spółka zapłaciła zaliczki na zakup gruntów oraz płatności za projekt Nova Królikarnia o łącznej wartości 39,9 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku;
- wyższymi płatnościami podatku dochodowego w wysokości 13,0 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do 1,7 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku;
- ujemnych przepływów pieniężnych netto zobowiązań z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych tej pozycji w wysokości 8,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku;
- wzrostem pozostałych aktywów finansowych (środki pieniężne utrzymywane na rachunkach powierniczych) otrzymanych od klientów w wysokości 25,0 mln złotych.

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

- wzrost zaliczek otrzymanych od klientów w wysokości 237,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do zaliczek otrzymanych od klientów w kwocie 170,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

### Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

#### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 36,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku w wysokości 25,4 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- wpływami netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 43,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do spłat netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 10,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku.
- spłaty netto zaciągniętych kredytów bankowych w wysokości 12,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, podczas gdy w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły żadne płatności z tytułu kredytów bankowych;
- spłaty pożyczek od pozostałych jednostek netto w wysokości 6,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do spłaty pożyczek w kwocie 1,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku.

### Perspektywy dla pozostałej części roku 2021

#### A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2020	W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2021	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2021	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny Ia	Warszawa	-	123	123	14	1	15	138
Miasto Moje III	Warszawa	98	94	192	3	1	4	196
Vitalia III	Wrocław	-	81	81	-	-	-	81
Nowe Warzymice I	Szczecin	-	38	38	7	9	16	54
Grunwald2	Poznań	236	27	263	3	2	5	268
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	21	21	1	1	2	23
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	-	19	19	10	2	12	31
Panoramika V	Szczecin	95	13	108	6	1	7	115
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	7	9	16	2	-	2	18
City Link III	Warszawa	354	7	361	7	-	7	368
Marina Miasto	Wrocław	146	5	151	-	-	-	151
Panoramika IV	Szczecin	109	2	111	-	-	-	111
Verdis I-IV	Warszawa	441	2	443	5	4	9	452
Młody Grunwald I-	Poznań	383	2	385	3	5	8	393
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	26	1	27	1	-	1	28
Sakura I-IV	Warszawa	513	1	514	-	1	1	515
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	-	-	-	23	-	23	23
Pozostałe projekty		-	-	-	2	7	9	9
<b>Razem</b>		<b>2.408</b>	<b>445</b>	<b>2.853</b>	<b>87</b>	<b>34</b>	<b>121</b>	<b>2.974</b>

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2021

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2021, 2022 oraz 2023 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2021	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2021	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Viva Jagodno I	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q3 2019	118	3	121	6.241	Q3 2021
Ursus Centralny IIa	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2020	250	1	251	13.509	Q4 2021
Miasto Moje IV	Warszawa, Białoleka, ul. Marwilska	Q1 2020	157	19	176	8.938	Q4 2021
Panoramika VI	Szczecin, ul. Panoramiczna	Q2 2020	75	-	75	3.591	Q4 2021
Nowe Warzymice II	Szczecin, ul. Duńska	Q4 2020	58	8	66	3.492	Q2 2022
Ursus Centralny Ib	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2020	85	12	97	5.740	Q3 2022
Miasto Moje V	Warszawa, Białoleka, ul. Marwilska	Q4 2020	141	29	170	8.559	Q4 2022
Ursus Centralny IIb	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2021	70	136	206	11.758	Q4 2022
Viva Jagodno IIa	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q2 2021	3	151	154	8.653	Q4 2022
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q2 2021	16	54	70	3.351	Q1 2023
<b>Razem – wyłączając JV</b>			<b>973</b>	<b>413</b>	<b>1.386</b>	<b>73.832</b>	
Wilanów Tulip <sup>(1)</sup>	Warszawa, Wilanów, ul. Syta	Q1 2019	120	29	149	9.574	Q3 2021
<b>Razem – włączając JV</b>			<b>1.093</b>	<b>442</b>	<b>1.535</b>	<b>83.405</b>	

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

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

W trakcie pozostałej części 2021 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 7 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów oraz 2 nowych projektów (łącznie 734 lokale o łącznej powierzchni 48.250 m<sup>2</sup>), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów, Zarząd może postanowić o ich zawieszeniu lub odroczeniu w czasie.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Nowe Warzymice III	Szczecin	63	3.500
Viva Jagodno IIb	Wrocław	74	4.500
Renaissance (Siekierki)	Warszawa	92	4.800
Falenty I	Warszawa	40	3.300
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.700
Ursus Centralny IIc	Warszawa	195	11.100
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2.200
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1.350
Nova Królikarnia 4b	Warszawa	23	5.800
<b>Razem</b>		<b>734</b>	<b>48.250</b>



## Perspektywy dla pozostałej części roku 2021

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności z lokal). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali sprzedanych, nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	3	1.549	Zakończony
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Warszawa	2	5.426	Zakończony
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	7	7.748	Zakończony
Miasto Moje III <sup>(1)</sup>	Warszawa	3	1.397	Zakończony
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Szczecin	6	2.898	Zakończony
Młody Grunwald I-III <sup>(1)</sup>	Poznań	3	2.130	Zakończony
Nova Królikarnia 3a <sup>(1)</sup>	Warszawa	10	12.081	Zakończony
Nova Królikarnia 3b <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	1.509	Zakończony
Nova Królikarnia 3c <sup>(1)</sup>	Warszawa	23	28.111	Zakończony
Ursus Centralny Ia <sup>(1)</sup>	Warszawa	14	6.508	Zakończony
Nowe Warzymice I <sup>(1)</sup>	Szczecin	7	2.727	Zakończony
Pozostałe <sup>(1)</sup>		8	5.194	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone</b>		<b>87</b>	<b>77.277</b>	
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	Warszawa	250	104.994	2021
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	Wrocław	118	42.967	2021
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	Warszawa	157	56.184	2021
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	Szczecin	75	23.139	2021
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	85	40.571	2022
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	141	50.863	2022
Nowe Warzymice II <sup>(2)</sup>	Szczecin	58	18.673	2022
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	70	35.472	2022
Viva Jagodno IIa <sup>(2)</sup>	Wrocław	3	978	2022
Grunwaldzka <sup>(2)</sup>	Poznań	16	5.359	2023
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>973</b>	<b>379.198</b>	
Wilanów Tulip <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	120	65.884	2021
<b>Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia</b>		<b>120</b>	<b>65.884</b>	
<b>Razem</b>		<b>1.180</b>	<b>522.360</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”.

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

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



## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

## Główni akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 9 sierpnia 2021 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

## Udziały

	Na dzień 9 sierpnia 2021 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2021 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2020 Liczba akcji / % udziałów
<b>Wyemitowane akcje</b>	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%	4.091 0%	23.880.000 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/D Pomiędzy 5%-10%	N/D	N/D Pomiędzy 5%- 10%	N/D N/D	N/D Pomiędzy 5%- 10%

## Głosy

	Na dzień 9 sierpnia 2021 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Na dzień 30 czerwca 2021 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Na dzień 31 grudnia 2020 Liczba głosów / % głosów
<b>Liczba głosów <sup>(2)</sup>:</b>	<b>162.442.859</b>	-	<b>162.442.859</b>	<b>(78.719)</b>	<b>162.521.578</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108 349 187 66,70%	-	108.349.187 66,70%	-	108.349.187 66,67%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23 884.091 14,70%	-	23.884.091 14,70%	4 091 0,00%	23.880.000 14,69%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/D Pomiędzy 5%-10%	-	N/D Pomiędzy 5%- 10%	N/D N/D	N/D Pomiędzy 5%- 10%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group.

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. Na publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### ***Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu***

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 83,83%, podczas gdy na dzień 30 czerwca 2021 roku i na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 72,33% udziałów i głosów w A. Luzon Group (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Spółkę, poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 54,83% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2020 roku, 47,30% na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 55,33%, 47,76% oraz 47,76% praw głosu odpowiednio.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 0,012% akcji i praw głosu w Spółce (łącznie 20 tysięcy akcji). Posiadane przez Spółkę akcje własne, po uwzględnieniu zaokrągleń, nie wpłynęły na prawa głosu przysługujące Panu Piotrowi Palenikowi.

### ***Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu***

Dnia 27 maja 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 8 ust. 1 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 czerwca 2021 r. Panią Karolinę Bronszewską na stanowisko Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

W związku z powołaniem Pani Karoliny Bronszewskiej na stanowisko Członka Zarządu Spółki ds. Marketingu i Innowacji, nazwa stanowiska Pana Andrzeja Gutowskiego uległa zmianie z „Wiceprezes Zarządu ds. Marketingu i Sprzedaży” na „Wiceprezes ds. Sprzedaży”.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

1) Utworzenie oraz zarejestrowanie następujących Spółek:

- Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.

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

Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku została zaprezentowana w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

### ***Sezonowość***

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

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

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

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązаныmi wewnątrz Grupy poza wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

### ***Kwartalna sprawozdawczość Spółki***

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

Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

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

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

### ***Istotne sprawy sądowe***

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

### ***Gwarancje udzielane przez Spółkę***

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

### ***Pracownicy***

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 73 osoby w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku w porównaniu do 74 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2021 (6 miesięcy)	4,540	4,454	4,660	4,521
2020 (6 miesięcy)	4,414	4,228	4,604	4,466
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za okres 6 miesięcy do dnia 30 czerwca			
	2021	2020	2021	2020
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	911	1.088	4.134	4.804
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	670	813	3.040	3.587
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(1.366)	(1.162)	(6.201)	(5.128)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	4.845	9.207	21.949	40.640
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.006)	(394)	(4.565)	(1.737)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3.744	846	16.995	3.737
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7.701	(1.809)	34.961	(7.987)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10.440	(1.356)	47.392	(5.987)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.447.328	163.285.842	162.447.328	163.285.842
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,030	0,056	0,135	0,249

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Inwestycje w jednostkach zależnych	98.789	94.451	446.607	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	34.146	34.746	154.365	160.347
Aktywa razem	150.475	135.910	680.268	627.199
Zobowiązania długoterminowe	44.303	40.676	200.285	187.712
Zobowiązania krótkoterminowe	17.328	12.930	78.336	59.670
Kapitał własny	88.844	82.304	401.647	379.817

**Sprawozdanie Zarządu**

---

**Oświadczenie o zgodności**

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 sierpnia 2021 roku.

**W imieniu Zarządu**

---

**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

---

**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

---

**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży

---

**Alon Haver**  
Członek Zarządu

---

**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu  
ds. Marketingu i Innowacji

**Warszawa, 10 sierpnia 2021 roku**

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2020 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.302	8.797
Nieruchomości inwestycyjne		8.952	8.956
Wartości niematerialne		34	39
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	8.755	8.902
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9.124	9.037
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	46.853	45.486
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>82.020</b>	<b>81.217</b>
Zapasy	9	600.041	664.761
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	45.956	37.374
Zaliczki na grunty	25	29.200	3.700
Należności z tytułu podatku dochodowego		460	338
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	1.224	1.039
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		39.320	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		178.930	135.099
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>895.131</b>	<b>856.550</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>977.151</b>	<b>937.767</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne		(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		240.598	211.022
<b>Kapitał własny razem/ Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>401.647</b>	<b>379.817</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	13	197.416	175.382
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	10.874	9.562
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	11	609	590
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>208.899</b>	<b>185.534</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	56.061	58.347
Obligacje	13	75.053	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	13	2.658	2.065
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		1.716	8.482
Zaliczki otrzymane	18	215.437	224.267
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		3.403	11.734
Rezerwy		577	994
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	11	11.700	13.902
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>366.605</b>	<b>372.416</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>575.504</b>	<b>557.950</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>977.151</b>	<b>937.767</b>

Noty zaprezentowane na stronach 26 do 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021**
**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów**

		Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020
	<i>Nota</i>	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>w tysiącach złotych (za wyjątkiem zysku na akcję i liczby akcji)</i>					
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		246.425	153.873	252.605	85.629
Przychody ze sprzedaży usług		480	240	494	243
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<i>19</i>	<b>246,905</b>	<b>154,113</b>	<b>253,099</b>	<b>85,872</b>
<b>Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych</b>	<i>19, 9</i>	<b>(203.315)</b>	<b>(127.796)</b>	<b>(186.252)</b>	<b>(64.872)</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>43.590</b>	<b>26.317</b>	<b>66.847</b>	<b>21.000</b>
Koszty sprzedaży i marketingu		(2.548)	(1.270)	(2.945)	(1.504)
Koszty ogólnego zarządu		(11.217)	(5.629)	(12.638)	(6.944)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	<i>24</i>	(172)	59	(545)	(499)
Pozostałe koszty		(1.238)	(430)	(1.016)	(68)
Pozostałe przychody		1.263	255	1.024	501
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>29.678</b>	<b>19.302</b>	<b>50.727</b>	<b>12.486</b>
Przychody finansowe		348	223	367	127
Koszty finansowe		(2.270)	(1.288)	(2.565)	(1.507)
<b>Wynik operacji finansowych. netto</b>		<b>(1.922)</b>	<b>(1.065)</b>	<b>(2.198)</b>	<b>(1.380)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>27.756</b>	<b>18.237</b>	<b>48.529</b>	<b>11.106</b>
Podatek dochodowy	<i>16,17</i>	(5.807)	(3.896)	(7.888)	147
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>21.949</b>	<b>14.341</b>	<b>40.641</b>	<b>11.253</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>21.949</b>	<b>14.341</b>	<b>40.641</b>	<b>11.253</b>
<b>Zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		21.949	14.341	40.641	11.253
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>21.949</b>	<b>14.341</b>	<b>40.641</b>	<b>11.253</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		21.949	14.341	40.641	11.253
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>21.949</b>	<b>14.341</b>	<b>40.641</b>	<b>11.253</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>162.447.328</b>	<b>162.442.859</b>	<b>163.285.842</b>	<b>163.873.259</b>
<i>W złotych</i>					
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)</b>		<b>0,135</b>	<b>0,088</b>	<b>0,249</b>	<b>0,069</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)</b>		<b>0,135</b>	<b>0,088</b>	<b>0,249</b>	<b>0,069</b>

Noty zaprezentowane na stronach 26 do 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane <sup>(1)</sup>	Razem kapitał własny / Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(580)</b>	<b>188.293</b>	<b>350.494</b>
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	-	-	-	40.641	40.641
Nabycie akcji własnych	-	-	(50)	-	(50)
Dywidenda zadeklarowana	-	-	-	(9.840)	(9.840)
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(630)</b>	<b>219.094</b>	<b>381.245</b>

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

Noty zaprezentowane na stronach 26 do 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego



**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021**
**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		21.949	40.641
<b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Amortyzacja		503	547
Odpis aktualizujący zapasy	20	(2.213)	-
Koszty finansowe		2.270	2.498
Przychody finansowe		(344)	(367)
Zakup gruntów	9, 25	(35.906)	(3.000)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		-	(14)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		182	545
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		5.807	7.888
<b>Podsuma</b>		<b>(7.751)</b>	<b>48.738</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	104.065	71.343
Nabycie projektu Nova Królikarnia	12	-	(36.924)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(20.000)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	10	(14.416)	5.021
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(25.081)	3.426
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	15	(1.965)	7.956
Zmiana stanu rezerw		(417)	(514)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	18	(8.830)	(81.788)
<b>Podsuma</b>		<b>25.604</b>	<b>17.258</b>
Odsetki zapłacone		(4.703)	(4.989)
Odsetki otrzymane		-	180
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(13.038)	(1.708)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>7.863</b>	<b>10.741</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia		-	(1.126)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	(47)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-</b>	<b>(1.173)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych		-	25.036
Spłata kredytów bankowych		-	(37.578)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	13	96.387	-
Wykup obligacji	13	(52.707)	(10.000)
Spłata pożyczek od innych podmiotów		(6.674)	(1.500)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	11	(919)	(1.267)
Wykup akcji własnych	25	(119)	(50)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>35.968</b>	<b>(25.359)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>43.832</b>	<b>(15.791)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		135.099	95.591
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>178.931</b>	<b>79.800</b>

Noty zaprezentowane na stronach 26 do 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

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

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 czerwca 2021 roku:

- 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”). Beneficjentem rzeczywistym jest pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej, który pośrednio poprzez A. Luzon Group jest w posiadaniu 47,30% akcji na dzień 30 czerwca 2021 roku i na dzień przed publikacją niniejszego raportu;
- 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki;
- 32,98% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności ujęcia dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku dokonanej analizy Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 10 sierpnia 2021 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF wydanymi przez MRSR, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończonych dnia 31 grudnia 2020 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: [www.ronson.pl](http://www.ronson.pl).

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-21).

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

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę i Grupę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku.

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

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawiają się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.
- Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana ta nie ma zastosowania do działalności Grupy.

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

#### *Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują*

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych za rok 2021 i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. W ocenie Grupy te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

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

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

### **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 Jednostki dominującej oraz walutą prezentacyjną Grupy.

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

### **Nota 6 – Sezonowość**

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o. <i>(dawniej ACG 23 Sp. z o.o.)</i>	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	n/d
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2021	100%	n/d
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2021	100%	n/d
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
27 Nova Królikarnia B.V. <i>(Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)</i>	2016	100%	100%
28 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
30 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
31 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
34 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
37 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
38 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
39 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
40 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
43 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
45 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
46 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
49 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
50 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
54 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
55 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
56 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
57 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
58 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
59 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
65 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
66 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
67 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
68 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
69 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
70 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
71 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
72 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
73 Darwin Sp. z o.o.	2017	100%	100%
74 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
75 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
76 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
77 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
78 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
<b>c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>			
81 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
82 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
83 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
84 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

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

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

(3) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w drugim kwartale 2021 roku.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 30 czerwca 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	564.695	76.053	75.951	9.776	62.850	-	78.862	-	81.299	-	-	(65.972)	883.513
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.638	-	93.638
<b>Aktywa razem</b>	<b>564.695</b>	<b>76.053</b>	<b>75.951</b>	<b>9.776</b>	<b>62.850</b>	<b>-</b>	<b>78.862</b>	<b>-</b>	<b>81.299</b>	<b>-</b>	<b>93.638</b>	<b>(65.972)</b>	<b>977.151</b>
<b>Pasywa segmentu</b>	209.559	4.605	68.340	784	2.825	-	37.653	-	21.263	-	-	(68.340)	276.690
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298.814	-	298.814
<b>Pasywa razem</b>	<b>209.559</b>	<b>4.605</b>	<b>68.340</b>	<b>784</b>	<b>2.825</b>	<b>-</b>	<b>37.653</b>	<b>-</b>	<b>21.263</b>	<b>-</b>	<b>298.814</b>	<b>(68.340)</b>	<b>575.504</b>



**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021**

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

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

*W tysiącach złotych (PLN)* **Na dzień 31 grudnia 2020**

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

*W tysiącach złotych (PLN)* **Za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021**

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

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



**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021**

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

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

W tysiącach złotych

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Joint venture		Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania				Domy	
	Mieszkania	Domy											
<b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	151.476	1.400	1.897	418	38.138	-	36.638	-	25.029	-	(1.897)	253.099	
<b>Wynik segmentu</b>	55.340	216	(191)	196	9.082	-	(1.718)	-	(371)	-	(354)	62.200	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.473)	(11.473)	
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>55.340</b>	<b>216</b>	<b>(191)</b>	<b>196</b>	<b>9.082</b>	<b>-</b>	<b>(1.718)</b>	<b>-</b>	<b>(371)</b>	<b>-</b>	<b>(11.473)</b>	<b>(354)</b>	<b>50.727</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(286)	(11)	(932)	(9)	(15)	-	(366)	-	(9)	-	(1.502)	932	(2.198)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>55.054</b>	<b>205</b>	<b>(1.123)</b>	<b>187</b>	<b>9.067</b>	<b>-</b>	<b>(2.084)</b>	<b>-</b>	<b>(380)</b>	<b>-</b>	<b>(12.975)</b>	<b>578</b>	<b>48.529</b>
Podatek dochodowy													(7.888)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>40.641</b>

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

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Joint venture		Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania				Domy	
	Mieszkania	Domy											
<b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	107.157	13.234	(25)	194	6.318	-	10.579	-	16.632	-	-	25	154.113
<b>Wynik segmentu</b>	16.468	2.329	(267)	48	1.428	-	1.409	-	2.604	-	-	267	24.287
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.986)	-	(4.986)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>16.468</b>	<b>2.329</b>	<b>(267)</b>	<b>48</b>	<b>1.428</b>	<b>-</b>	<b>1.409</b>	<b>-</b>	<b>2.604</b>	<b>-</b>	<b>(4.986)</b>	<b>267</b>	<b>19.302</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(84)	(21)	240	(11)	(13)	-	(8)	-	(33)	-	(893)	(240)	(1.064)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>16.384</b>	<b>2.308</b>	<b>(27)</b>	<b>36</b>	<b>1.415</b>	<b>-</b>	<b>1.401</b>	<b>-</b>	<b>2.571</b>	<b>-</b>	<b>(5.879)</b>	<b>27</b>	<b>18.237</b>
Podatek dochodowy													(3.896)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>14.341</b>

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

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021**

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

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Joint		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy					
	Mieszkania	Domy										venture	Wynajem
<b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	29.636	-	231	418	38.126	-	15.392	-	2.500	-	(231)	85.872	
<b>Wynik segmentu</b>	11.780	32	(390)	(235)	8.964	-	(1.296)	-	(340)	-	(109)	18.406	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.920)	(5.920)	
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>11.780</b>	<b>32</b>	<b>(390)</b>	<b>(235)</b>	<b>8.964</b>	<b>-</b>	<b>(1.296)</b>	<b>-</b>	<b>(340)</b>	<b>-</b>	<b>(5.920)</b>	<b>(109)</b>	<b>12.486</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(201)	(2)	(801)	-	(3)	-	(353)	-	(9)	-	(812)	801	(1.380)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>11.579</b>	<b>30</b>	<b>(1.191)</b>	<b>(235)</b>	<b>8.961</b>	<b>-</b>	<b>(1.649)</b>	<b>-</b>	<b>(349)</b>	<b>-</b>	<b>(6.732)</b>	<b>692</b>	<b>11.106</b>
Podatek dochodowy													147
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>11.253</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>(70)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(70)</b>

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2021
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.430	(40.647)	38.093	291.876
Koszty prac budowlanych	194.539	(130.956)	89.412	153.305
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	16.760	(2.980)	2.901	16.681
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	34.844	(3.596)	4.636	35.884
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania <sup>(2)</sup>	2.758	(344)	503	2.917
Pozostałe	3.839	(1.768)	3.504	5.575
<b>Produkcja w toku</b>	<b>547.170</b>	<b>(180.290)</b>	<b>139.049</b>	<b>506.239</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 czerwca 2021
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>109.419</b>	<b>180.290</b>	<b>(203.614)</b>	<b>86.095</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Wykorzystanie	Na dzień 30 czerwca 2021
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(5.503)</b>	-	<b>1.184</b>	<b>(4.319)</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2021
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów<sup>(2)</sup></b>	<b>13.675</b>	<b>32</b>	<b>(88)</b>	<b>(1.594)</b>	<b>12.026</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>664.761</b>				<b>600.041</b>
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 4,2158%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 11.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Za rok zakończony 31 grudnia 2020
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>45.486</b>	<b>44.321</b>
Przeniesione z Zapasów	-	31.920
Zwiększenia/(zmniejszenia)	-	(28.750)
Odpis aktualizujący	1.367	(2.005)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>46.853</b>	<b>45.486</b>
<b>W tym:</b>		
Wartość księgowa	50.043	50.043
Odpis aktualizujący	(3.189)	(4.557)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>46.853</b>	<b>45.486</b>

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	18.623	12.748
Należności z tytułu dostaw i usług	8.743	8.649
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	1.064	1.377
Wadium	1.437	1.437
Depozyt notarialny	8.610	6.765
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>	7.479	6.398
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>45.956</b>	<b>37.374</b>

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 3,1 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku oraz 3,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021**

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

**Nota 11 – MSSF 16**

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Rozpoznanie przychodu	30 czerwca 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	(88)	-	32	(1.594)	12.026
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	(2)	-	-	n/d	551

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Rozpoznanie przychodu	30 czerwca 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	416	(919)	(90)	(1.607)	11.700
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	19	-	-	n/d	609

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

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2020
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	23.120	(268)	-	(9.177)	13.675
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	n/d	553

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Koszty finansowe	Płatności	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2020
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	23.549	912	(1.268)	(9.291)	13.902
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	552	37	-	n/d	590

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

### **Nota 12 – Nabycie projektu Nova Królikarnia**

W 2019 roku Spółka wykonała pierwszą oraz drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna odpowiednio za kwoty 33,9 mln złotych oraz 35,1 mln złotych, odpowiednio. Ponadto dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) wykonała ostatnią opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna za łączną kwotę 9,9 mln złotych. Wszystkie płatności zostały zrealizowane zgodnie z ustalonymi terminami. Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna suma zobowiązań związanych z nabyciem projektu Nova Królikarnia wyniosła zero. Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w Nocie 5 w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

### **Nota 13 – Obligacje**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi /niebadane)</b>	<b>Za rok zakończony 31 grudnia 2020 (badane)</b>
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>230.072</b>	<b>187.969</b>
Wykup obligacji	(52.707)	(55.000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	(2.247)	(2.141)
Wpływy z obligacji	100.000	100.000
Koszt emisji	(1.366)	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	781	783
Odsetki naliczone	5.132	8.429
Odsetki spłacone	(4.539)	(8.331)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>275.127</b>	<b>230.072</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	77.711	54.690
Zobowiązania długoterminowe	197.416	175.382
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>275.127</b>	<b>230.072</b>

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

W dniu 15 kwietnia 2021 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100,0 mln złotych. Wykup obligacji serii W nastąpi poprzez zapłatę kwoty w dwóch ratach: pierwszej na koniec VII okresu odsetkowego, 15 października 2024 r. (40% wartości nominalnej obligacji) oraz drugiej 15 kwietnia 2025 roku poprzez zapłatę pozostałej części wartości nominalnej.

Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:

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

Dnia 24 maja 2021 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 37.859 obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 37.859 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii R wyniosła zero.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 13 – Obligacje

#### Pożyczki i obligacje na dzień 30 czerwca 2021 roku:

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	277	(147)	50.129
	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2021	25.222	388	(22)	25.589
	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.110	(1.289)	99.821
	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	883	(1.295)	99.588
<b>Razem</b>				<b>275.222</b>	<b>2.658</b>	<b>(2.753)</b>	<b>275.127</b>

- Obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.
- Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.
- Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

#### Zobowiązania na dzień 31 grudnia 2020:

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
	PLN	Wibor 6M + 2,85%	2021	47.859	151	(81)	47.929
	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	277	(233)	50.045
	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2023	32.317	512	(334)	32.495
	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.124	(1.521)	99.604
<b>Razem</b>				<b>230.176</b>	<b>2.065</b>	<b>(2.168)</b>	<b>230.072</b>

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

Obligacje serii T, V oraz W nie są zabezpieczone. Dla obligacji serii U ustanowiono hipotekę łączną do sumy wynoszącej 48.476 tysięcy złotych (wskaźnik powinien być wyższy niż 150% zastawionych aktywów do zabezpieczonych obligacji).

Do dnia publikacji niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę lub Grupę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 13 – Obligacje

#### Wskaźniki finansowe dla konwenantów:

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

Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	275.127	230.072
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.716	8.482
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(39.320)	(14.239)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(178.930)	(135.099)
<b>Dług netto</b>	<b>58.593</b>	<b>89.216</b>
Kapitał własny razem	401.647	379.817
<b>Wskaźnik</b>	<b>14,6%</b>	<b>23,5%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika</b>	<b>80,0%</b>	<b>80,0%</b>

#### Pozostałe kowenanty:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T, U, V oraz W transakcje z jednostkami powiązаныmi, w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 420 tys. złotych.

#### Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów:

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

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

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



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 14 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie wykorzystwała żadnych linii kredytowych ani żadnych kredytów bankowych.

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

Dodatkowe informacje o niewykorzystanych liniach kredytowych zostały zaprezentowane w Nocie 21.

### Nota 15 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne

<i>In thousands of Polish Zlotys (PLN)</i>	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15.745	26.994
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	27.567	22.215
Gwarancje na roboty budowlane	8.531	5.310
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2.864	1.087
Pozostałe zobowiązania	279	1.343
Pozostałe zobowiązania z tyt. dostaw i usług - IFRS 16	1.075	1.398
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>56.061</b>	<b>58.347</b>

### Nota 16 – Podatek dochodowy

Za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>				
<b>Podatek bieżący</b>				
Podatek dochodowy za bieżący okres	4.745	3.391	817	565
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(163)	-	-	-
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>4.582</b>	<b>3.391</b>	<b>817</b>	<b>565</b>
<b>Podatek odroczoney</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2.798	(306)	8.388	(2.070)
Aktywa z tyt. strat podatkowych wykorzystane/(rozpoznane)	(1.574)	810	(1.317)	1.358
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>1.225</b>	<b>505</b>	<b>7.071</b>	<b>(712)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>5.807</b>	<b>3.896</b>	<b>7.888</b>	<b>(147)</b>

Efektywna stawka podatku dochodowego w pierwszym półroczu 2021 wyniosła 20,9% (w okresie porównawczym 16,3%). Wyższa efektywna stopa podatkowa w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku była spowodowana wyższym poziomem kosztów niepodatkowych związanych z emisją obligacji oraz niematerialnych usług świadczonych między jednostkami powiązаныmi.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 17 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2021
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	3.491	1.574	5.065
Różnica między podatkową a księgową podstawą zapasów	16.454	12.576	29.030
Odsetki naliczone	4.560	(2.388)	2.172
Rezerwa na koszty okresu	719	874	1.593
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1.602	(175)	1.427
Pozostałe*	3.668	170	3.838
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>30.494</b>	<b>12.631</b>	<b>43.125</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	20.666	13.950	34.615
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	8.573	(282)	8.291
Odsetki naliczone	166	43	209
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.031	-	1.031
Pozostałe	582	146	728
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>31.018</b>	<b>13.856</b>	<b>44.875</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 16)</b>		<b>1.226</b>	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30.494	-	43.125
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.018	-	44.875
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(21.457)	-	(34.002)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>9.037</b>	-	<b>9.124</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>9.562</b>	-	<b>10.874</b>

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 18 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Bilans otwarcie	219.645	254.970
- wzrost (zaliczki otrzymane)	237.763	364.932
- spadek (przychód rozpoznany)	(246.425)	(400.256)
<b>Łącznie zaliczki otrzymane</b>	<b>210.983</b>	<b>219.645</b>
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	4.454	4.622
<b>Razem</b>	<b>215.437</b>	<b>224.267</b>

\* przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 30 czerwca 2021 roku.

### Nota 19 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	246.425	153.873	252.605	85.629
Przychody ze sprzedaży usług	480	240	494	243
<b>Łącznie przychody ze sprzedaży</b>	<b>246.905</b>	<b>154.113</b>	<b>253.099</b>	<b>85.872</b>
<b>Koszty własne</b>				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych (Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(205.527)	(127.808)	(186.252)	(64.872)
	2.212	11	-	-
<b>Łącznie koszty własne</b>	<b>(203.315)</b>	<b>(127.796)</b>	<b>(186.252)</b>	<b>(64.872)</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>43.590</b>	<b>26.317</b>	<b>66.847</b>	<b>21.000</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży %</b>	<b>17,7%</b>	<b>17,1%</b>	<b>26,4%</b>	<b>24,5%</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała odpis aktualizujący zapasy w wysokości 2.616 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 65,1 tysięcy złotych. Odwrócenie odpisu aktualizującego było spowodowane sprzedażą zrealizowaną na projektach z negatywną marżą, jak również poprzez wzrost cen sprzedaży na projektach, przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpisy aktualizujące były utworzone przeszłości. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka nie zawiązała ani nie rozwiązała odpisu aktualizującego zapasy.

### Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

W tysiącach złotych	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 30 czerwca 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi /niebadane)	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2020 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2020 roku (badane)
Karmar S.A.	251.729	178.965	116.351	48.297
Hochtief polska S.A.	51.400	51.400	105.857	37
Mostostal Warszawa S.A.	16.700	6.594	37.636	11.478
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	96.608	41.399	130.211	77.254
Glif Sp. z o. o.	-	-	11.515	1.643
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	25.155	21.093	13.008	1.945
Erbud S.A.	-	-	27.457	3.300
<b>Razem</b>	<b>441.593</b>	<b>299.451</b>	<b>442.035</b>	<b>143.954</b>

#### (ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

W tysiącach złotych	Na dzień	Na dzień
	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Nova Królikarnia 2c (Wrocław 2016)	-	20.725
Miasto Moje V	35.300	-
Ursus Centralny 1b	26.700	-
<b>Razem (wyłączając JV)</b>	<b>62.000</b>	<b>20.725</b>
Wilanów Tulip	17.193	28.324
<b>Razem (włączając JV)</b>	<b>79.193</b>	<b>49.049</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

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

Tabela poniżej przedstawia całość wynagrodzenia do uzyskania od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2021 roku, które nie zostały klientom dostarczone (uwzględniając zaliczki otrzymane oraz kwoty płatności nieotrzymanych na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku):

	Na dzień 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)		
	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 czerwca 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 30 czerwca 2021	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2020	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych</i>						
Ursus IIa	104.994	57.729	47.264	78.726	28.158	50.569
Miasto Moje IV	56.184	34.412	21.772	38.027	15.333	22.694
Miasto Moje V	50.863	12.944	37.919	15.531	1.661	13.870
Wrocław 2016	5.426	543	4.883	19.000	9.423	9.577
Vitalia III	42	66	-24	37.570	27.760	9.809
Viva Jagodno I	42.967	29.398	13.568	22.731	7.945	14.786
Ursus Ib	40.571	9.709	30.862	14.763	1.704	13.059
Panoramika VI	23.139	11.008	12.130	13.280	2.466	10.814
Ursus IIb	35.472	3.838	31.634	0	0	0
Nowe Warzymice II (Chopin)	18.673	2.757	15.916	0	0	0
Totton 3c	28.111	20.615	7.496	20.018	9.592	10.426
Grunwaldzka	5.359	639	4.720	0	0	0
Ursus Ia	6.508	6.177	332	56.257	41.748	14.509
Truro 3a	12.081	10.868	1.213	26.010	17.912	8.097
Nowe Warzymice (Chopin)	2.727	1.314	1.413	9.119	2.332	6.787
Panoramika V	2.898	772	2.126	1.465	590	874
City Link 4	7.748	1.558	6.190	9.868	3.497	6.371
Grunwald2	1.549	227	1.322	7.260	1.281	5.979
Miasto Moje III	1.397	1.048	349	29.301	26.071	3.230
Viva Jagodno IIa	978	64	914	0	0	0
Darwen 3b	1.509	1.509	0	23.230	17.239	5.992
Other (old) projects	7.282	3.788	3.494	7.484	4.931	2.553
<b>Razem</b>	<b>456.476</b>	<b>210.983</b>	<b>245.493</b>	<b>429.640</b>	<b>219.645</b>	<b>209.995</b>

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

### **Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

W zakresie ryzyk specyficznych dla branży, w której działa Grupa, do najistotniejszych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku zaliczyć można: potencjalny wzrost kosztów budowy, wyzwania związane z zabezpieczeniem gruntów po odpowiednich cenach, co może przełożyć się na negatywny wpływ na marżę nowych faz i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku.

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

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

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

Ze względu na swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak: ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku (Nota 37). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

#### *(ii) Ryzyko płynności*

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku, jak opisano w nocie 13 i 14.

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

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

#### *(iv) Ryzyko stopy procentowej*

Poza odroczonymi zobowiązaniami Spółka nie zawierała transakcji o stałej stopie procentowej. Wszystkie kredyty i pożyczki Grupy oparte są o zmienną stopę procentową, co wiąże się z ekspozycją na ryzyko zmian w przepływach pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych. W związku ze reformą IBOR dotyczącą zmian metodologii kalkulacji zmiennych stóp procentowych (WIBOR) Spółka oraz Grupa jest narażona w przyszłości na zmiany przepływów pieniężnych związanych z kredytami i obligacjami.

Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### COVID-19

Spółka ocenia, że pandemia nadal wywiera wpływ na polską gospodarkę i sytuacja utrzyma się podczas kolejnych miesięcy. W okresie sprawozdawczym Spółka doświadczyła na niektórych projektach opóźnień spowodowanych postępowaniami administracyjnymi w zakresie uzyskiwania pozwoleń, które były bezpośrednio związane z wprowadzonymi restrykcjami z powodu COVID-19, a także w niektórych przypadkach opóźnień klientów w uzyskaniu kredytów za zakup mieszkań.

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

### Nota 23 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku oraz 30 czerwca 2020 roku całkowita wartość kosztów z A. Luzon Group wyniosła 420 tysięcy złotych.

Powyższe transakcje zostały już ujawnione w rocznym sprawozdaniu za rok zakończonym dnia 31 grudnia 2020.

### Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Udzielone pożyczki	11.984	11.634
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	(2.005)	(1.693)
<b>Wartość bilansowa inwestycji</b>	<b>9.979</b>	<b>9.941</b>
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Aktywa obrotowe)	(1.224)	(1.039)
<b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia</b>	<b>8.755</b>	<b>8.902</b>

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



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

#### Pożyczki udzielone do spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>11.634</b>	<b>13.166</b>
Udzielone pożyczki	125	1.126
Spłacone pożyczki	-	(3.107)
Naliczone odsetki	225	595
Odsetki zapłacone	-	(146)
<b>Saldo zamknięcia po kompensacji</b>	<b>11.984</b>	<b>11.634</b>

Na dzień 30 czerwca 2021 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 11.984 tys. złotych) łączna wartość 1,2 mln złotych jest wymagana nie później niż do dnia 30 czerwca 2022 roku. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej: WIBOR 3M plus marża 4%.

### Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Rozpoczęcie nowych projektów w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.758
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154	8.653
Grunwaldzka	Poznań	70	3.351
<b>Razem</b>		<b>430</b>	<b>23.762</b>

#### Ukończone projekty w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16 lutego 2021 roku	23	2.270
Vitalia III	Wrocław	2 marca 2021 roku	81	6.790
Ursus Centralny Ia	Warszawa	23 marca 2021 roku	138	7.542
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	27 kwietnia 2021 roku	31	3.188
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	14 maja 2021 roku	23	2.298
Nowe Warzymice I	Szczecin	21 maja 2021 roku	54	3.234
<b>Razem</b>			<b>350</b>	<b>25.322</b>

#### Zakup gruntu

Dnia 18 grudnia 2020 roku, Spółka (poprzez spółkę celową, niezwłocznie po jej nabyciu) zawarła umowę ostateczną oraz stała się (poprzez nabycie udziałów w tej samej spółce celowej) stroną umowy przedwstępnej, które to umowy łącznie dotyczą nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Studziennej w Warszawie o łącznej powierzchni 2.715 m<sup>2</sup>. Łączna cena za nieruchomość wyniosła 13,5 mln złotych netto, przy czym kwota 4,0 mln złotych netto została zapłacona 29 czerwca 2021 roku po podpisaniu umowy ostatecznej dotyczącej części Nieruchomości o powierzchni 1.042 m<sup>2</sup>. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, której adresatem jest Spółka, na nieruchomości będzie możliwa budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni PUM + PUU ok. 4.800 m<sup>2</sup>.



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

### **Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**

#### *Zakup gruntu*

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

Dnia 11 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółki zależne) podpisała ostateczną umowę nabycia prawa własności działki położonej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu dzielnicy Grunwald o powierzchni ok. 17.000 m<sup>2</sup>. Ostateczna cena netto wyniosła 26,0 mln złotych i została w całości zapłacona w dniu podpisania umowy.

Dnia 18 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę nabycia prawa własności dwóch działek położonych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, o powierzchni około 3,9 tysiąca m<sup>2</sup> w ramach planu zakupu całej inwestycji przy ulicy Epopei. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 3,7 mln złotych netto i w pełni opłacona w dniu podpisania umowy. Dnia 9 kwietnia 2021 Spółka (poprzez jednostkę zależną) podpisała ostateczną umowę na zakup jednej z działek o powierzchni około 2,0 tysiąca m<sup>2</sup> w ramach planu zakupu całej inwestycji przy ulicy Epopei przez Spółkę. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 2,7 mln złotych netto i została w pełni zapłacona w dniu podpisania umowy. Ponadto, na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka zapłaciła 7,5 mln złotych netto zaliczek za pozostałe działki będące częścią całego planu zakupu.

Dnia 3 marca 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, o powierzchni około 2,4 tys. m<sup>2</sup>. Ceną netto za nieruchomość została ustalona w wysokości 15,9 mln złotych. Zgodnie ze wstępną oceną Spółki, będzie możliwa realizacja budowy wielorodzinnego budynku mieszkaniowego wraz z parkingiem podziemnym, powierzchniami komercyjnymi i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,7 tys. m<sup>2</sup>. W dniu 13 kwietnia 2021 roku Spółka podpisała aneks do umowy wydłużający zawarcie umowy ostatecznej nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka wpłaciła zaliczkę na grunt w łącznej kwocie 9,0 mln złotych + VAT.

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

Dnia 2 czerwca 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie, dzielnicy Targówek, o powierzchni około 1,9 tys. m<sup>2</sup>. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 2.000 zł (dwa tysiące złotych) netto za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków możliwych do wybudowania na nieruchomości („PUM”), zgodnie z pozwoleniem na budowę, które zostanie uzyskane dla nieruchomości. Zgodnie ze wstępną oceną, na nieruchomości będzie możliwa realizacja projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni ok. 7.000 m<sup>2</sup> PUM. Zawarcie umowy ostatecznej nastąpi pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, w szczególności po przeprowadzeniu procesu due dilligence nieruchomości z wynikiem satysfakcjonującym dla Spółki, ostatecznym nabyciu nieruchomości przez sprzedającego oraz uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznego pozwolenia na budowę dla nieruchomości. Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2022 roku. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka wpłaciła 4,0 mln złotych do depozytu notarialnego.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Zakup gruntu

Dnia 2 czerwca 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie, dzielnicy Białołęka, o powierzchni około 14,9 tys. m<sup>2</sup>. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) netto za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków możliwych do wybudowania na nieruchomości („PUM”), zgodnie z koncepcją przygotowaną przez architekta Spółki. Zgodnie ze wstępną oceną Emitenta, na nieruchomości będzie możliwa realizacja projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni ok. 11,000 m<sup>2</sup> PUM. Zawarcie umowy ostatecznej nastąpi pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, w szczególności po przeprowadzeniu procesu due dilligence nieruchomości z wynikiem satysfakcjonującym dla Spółki oraz ostatecznym nabyciu nieruchomości przez sprzedającego. Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku. Do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka wpłaciła 3,0 mln złotych + VAT do depozytu notarialnego.

#### Podział zysku netto za 2020 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2020 roku zatwierdziło przeznaczenie zysku netto za 2020 rok w wysokości 40.143 tysięcy złotych w całości na kapitał zapasowy (zaprezentowany w zyskach zatrzymanych). Decyzja o przeznaczeniu zysku netto na kapitał zapasowy była podyktowana niepewną sytuacją gospodarczą wynikającą z wciąż nieznanych skutków ekonomicznych pandemii COVID-19 i rosnących cen gruntów, jak również intencją Zarządu do dalszego rozwoju Spółki.

#### Program wykupu akcji własnych

Poniższa tabela przedstawia akcji własne posiadane przez Spółką na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

w złotych	Na dzień 30 czerwca 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Liczba akcji	164.010.813	164.010.813
Kapitał zakładowy	12.503.000	12.503.000
Akcje własne	1.567.954	1.489.235.00
Wartość akcji własnych	(1.726.536)	(1.613.110)
<b>% wszystkich akcji</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,91%</b>

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

#### Zawiadomienie od Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. o ogłoszeniu zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki

Dnia 26 maja 2021 Spółka została poinformowana przez akcjonariusza większościowego, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., z siedzibą w Ra’anana, Izrael („Akcjonariusz Większościowy”), w którym Akcjonariusz Większościowy poinformował, że w dniu 26 maja 2021 r. ogłosił zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji Spółki („Zaproszenie”) po cenie za jedną akcję Spółki w wysokości 1,80 zł. Zaproszeniem były objęte wszystkie akcje Spółki, które na dzień ogłoszenia Zaproszenia nie były posiadane przez Akcjonariusza Większościowego (pośrednio, za pośrednictwem jego spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych, odpowiednio: I.T.R. Dori B.V. i Spółki), tj. Zaproszeniem są objęte 54.093.672 akcje Spółki. Spółka nie została poinformowana przez Akcjonariusza Większościowego o zakupie jakichkolwiek akcji w ramach Zaproszenia.

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

### **Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**

#### *Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą*

Dnia 11 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Karmar S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IIA oraz IIB inwestycji Viva Jagodno. Projekt Viva Jagodno II składa się z budynku mieszkalnego (228 lokali mieszkalnych) z trzema częściami nadziemnymi, połączonymi wspólną częścią podziemną. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 52,0 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Dnia 28 maja 2021 roku Spółka (poprzez spółki zależne) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Karmar S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IIB i IIC inwestycji Ursus Centralny oraz inwestycji Grunwaldzka. Etapy Ursus Centralny IIB i IIC składają się łącznie z 4 budynków mieszkalnych (łącznie 391 lokali mieszkalnych i 10 lokali usługowych) wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie ryczałtowe z tytułu realizacji projektu Ursus wynosi: (i) w zakresie etapu IIB 48,0 mln złotych netto oraz (ii) w zakresie etapu IIC 45,8 mln złotych netto. Ponadto umowa na etapy Ursus Centralny IIB i IIC przewiduje wykonanie prac dodatkowych na kwotę 2,4 mln złotych netto. Ponadto wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy może również ulec podwyższeniu o kwotę nie większą niż 1,5 mln złotych netto, w przypadku spełnienia się określonych w umowie, niezależnych od stron, warunków. Powyższe kwoty zostaną powiększone o należny podatek VAT.

Ponadto Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Karmar S.A. o wykonawstwo projektu Grunwaldzka, który składa się z budynku wielorodzinnego (68 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe) wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie ryczałtowe z tytułu realizacji projektu Grunwaldzka wynosi 18,0 mln złotych netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Dnia 23 czerwca 2021 Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką EBUD (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu III projektu Nowe Warzymice składającego się z budynku mieszkalnego (56 lokali mieszkalnych i 7 lokali usługowych) wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 12,9 mln złotych.

Dnia 24 czerwca 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Hochtief Polska S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu VI inwestycji Miasto Moje. Etap Miasto Moje VI składa się z dwóch budynków mieszkalnych (219 lokali mieszkalnych i 8 lokali usługowych) wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, przy czym część infrastruktury służyć będzie przyszłym etapom inwestycji Miasto Moje. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 51,4 mln złotych (plus VAT), z czego 400 tysięcy złotych (plus VAT) stanowi koszt prac dotyczących przyszłych etapów inwestycji Miasto Moje. Prace budowlane w ramach Umowy rozpoczną się 2 sierpnia 2021 roku, po uprzednim przekazaniu terenu przez Inwestora. Termin uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku został określony w Umowie na 27 lutego 2023 roku.

#### *Rozpoczęcie nowych projektów*

Dnia 5 stycznia 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Viva Jagodno II (etap IIA oraz IIB) we Wrocławiu obejmującego 228 lokali o łącznej powierzchni 13,200 m<sup>2</sup>.

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

Dnia 1 marca 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Grunwaldzka w Poznaniu obejmującego 70 lokali o łącznej powierzchni 3.300 m<sup>2</sup>.

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

Dnia 21 czerwca 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Miasto Moje VII w Warszawie obejmującego 243 lokale o łącznej powierzchni 11.600 m<sup>2</sup>.

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

### **Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej**

#### *Obligacje*

W dniu 31 lipca 2021 roku Spółka dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii U poprzez zapłatę kwoty wykupu równej wartości nominalnej obligacji powiększonej o narosłe odsetki oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii. Wcześniejszy wykup dotyczy wszystkich obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 25,2 mln złotych.

Spółka wykonała przysługujące jej prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji serii U wyemitowanych przez Spółkę w dniu 31 stycznia 2019 roku. Wcześniejszy wykup przeprowadzany jest w związku z planami Spółki, dotyczącymi realizacji projektów deweloperskich na niektórych nieruchomościach, których hipoteki stanowią zabezpieczenie Obligacji. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii U wyniosła zero.

#### *Zakup gruntów*

Dnia 27 lipca 2021 roku, Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Poznaniu, dzielnica Wilda, o łącznej powierzchni ok. 2,7 tysiąca m<sup>2</sup>. Cena nieruchomości została ustalona na 13,0 mln złotych netto, powiększona o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Według wstępnej oceny możliwa będzie budowa nieruchomości deweloperskiej o łącznej powierzchni ok. 6.600 m<sup>2</sup> (PUM+PUU). Zawarcie umowy ostatecznej nastąpi pod warunkiem ziszczenia się odpowiednich warunków, w szczególności po przeprowadzeniu procesu due dilligence nieruchomości z wynikiem satysfakcjonującym dla Spółki. Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić nie później niż po 55 dniach od podpisania umowy przedwstępnej nabycie nieruchomości. Spółka wpłaciła 2,0 mln złotych do depozytu notarialnego.

Dnia 10 sierpnia 2021 roku, Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie, dzielnica Ochota, o łącznej powierzchni ok. 2,4 tysiąca m<sup>2</sup>. Cena nieruchomości została ustalona na 10,0 mln złotych netto, powiększona o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Według wstępnej oceny możliwa będzie budowa nieruchomości deweloperskiej o łącznej powierzchni ok. 3.700 m<sup>2</sup> (PUM). Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić pod warunkiem ziszczenia się odpowiednich warunków, w szczególności po przeprowadzeniu procesu due dilligence nieruchomości z wynikiem satysfakcjonującym dla Spółki. Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić nie później niż do dnia 3 września 2021 r. Spółka wpłaciła 2,0 mln złotych do depozytu notarialnego w dniu podpisania przedwstępnej umowy nabycia.

#### *Viva Jagodno I – pozwolenie na użytkowanie*

Dnia 21 lipca 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla projektu Viva Jagodno I we Wrocławiu.

### **W imieniu Zarządu**

\_\_\_\_\_  
**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

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

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

\_\_\_\_\_  
**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu  
ds. Marketingu i Innowacji

\_\_\_\_\_  
**Anna Rzeczowska**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Warszawa, 10 sierpnia 2021 rok**

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021**

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>	<i>(Badane)</i>
<b>Aktywa</b>			
Wartości niematerialne		29	39
Udziały w jednostkach zależnych	6	446.607	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	154.365	160.040
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>601.001</b>	<b>595.953</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		184	88
Należności od jednostek zależnych		4.539	3.699
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	-	307
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		74.544	27.152
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>79.267</b>	<b>31.246</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>680.268</b>	<b>627.199</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne		(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		240.598	211.022
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>401.647</b>	<b>379.817</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	8	197.416	175.382
Pożyczki od jednostek zależnych		2.314	12.270
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		555	61
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>200.285</b>	<b>187.712</b>
Obligacje	8	75.053	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	2.658	2.065
Pożyczki od jednostek zależnych		-	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		625	1.670
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>78.336</b>	<b>59.670</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>278.621</b>	<b>247.382</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>680.268</b>	<b>627.199</b>

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 czerwca 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 czerwca 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>w tysiącach PLN (za wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze świadczenia usług doradczych		4.134	3.148	4.804	2.928
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(2.249)	(1.143)	(2.715)	(1.551)
Pozostałe koszty		6	3	-	-
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>1.891</b>	<b>2.008</b>	<b>2.089</b>	<b>1.377</b>
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	23.713	14.874	40.216	10.638
<b>Zysk działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych</b>		<b>25.604</b>	<b>16.882</b>	<b>42.305</b>	<b>12.015</b>
Przychody finansowe		3.040	1.502	3.587	1.962
Koszty finansowe		(6.201)	(3.477)	(5.128)	(2.508)
<b>Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej</b>	9	<b>(3.161)</b>	<b>(1.975)</b>	<b>(1.541)</b>	<b>(546)</b>
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>22.443</b>	<b>14.907</b>	<b>40.764</b>	<b>11.469</b>
Inne całkowite dochody	10	(494)	(566)	(124)	(217)
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>21.949</b>	<b>14.341</b>	<b>40.640</b>	<b>11.252</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>21.949</b>	<b>14.341</b>	<b>40.640</b>	<b>11.252</b>
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozdwniona)		162.447.328	162.442.859	163.285.842	163.285.842
<i>w złotych (PLN)</i> <b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozdwniony)</b>		<b>0,135</b>	<b>0,088</b>	<b>0,249</b>	<b>0,069</b>

Noty zawarte na Stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021**

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2021</b>	<b>12.503</b>	<b>157.905</b>	<b>(1.613)</b>	<b>211.022</b>	<b>379.817</b>
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	-	-	-	21.949	21.949
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 <sup>(1)</sup>	-	(7.627)	-	7.627	-
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(1.732)</b>	<b>240.598</b>	<b>401.647</b>

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

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

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

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego



Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		2021	2020
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/ (strata) netto za okres		21.949	40.640
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(3.040)	(3.587)
Koszty finansowe	9	6.201	5.128
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	10	494	124
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	6	(23.713)	(40.216)
<b>Podsuma</b>		<b>1.891</b>	<b>2.089</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(98)	(118)
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		(840)	594
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(1.045)	(319)
<b>Podsuma</b>		<b>(92)</b>	<b>2.246</b>
Odsetki zapłacone		(7.967)	(4.816)
Odsetki otrzymane	7	3.494	833
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(4.565)</b>	<b>(1.737)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(29.600)	(34.000)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	33.616	3.000
Dywidenda od jednostek zależnych	6	13.000	34.737
Inwestycje w jednostkach zależnych	6	(21)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>16.995</b>	<b>3.737</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup akcji własnych	12	(119)	(50)
Spląty pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych/Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		(8.600)	2.063
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	96.387	-
Wykup obligacji	8	(52.707)	(10.000)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>34.961</b>	<b>(7.987)</b>
<b>Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>47.392</b>	<b>(5.987)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		27.152	7.173
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu</b>		<b>74.544</b>	<b>1.186</b>

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego



**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021****Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania  
Finansowego****Nota 1 – Informacje ogólne**

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

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 30 czerwca 2021 roku:

- 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”). Beneficjentem rzeczywistym jest pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej, który pośrednio poprzez A. Luzon Group jest w posiadaniu 47,30% akcji na dzień 30 czerwca 2021 roku i na dzień przed publikacją niniejszego raportu;
- 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki;
- 32,98% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

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

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 10 sierpnia 2021 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021

### Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

#### Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

#### Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdania finansowego Spółki ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Spółki.

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

#### Nota 5 – Sezonowość

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

#### Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

Za okres <i>W tysiącach złotych</i>	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>435.874</b>	<b>419.835</b>
Inwestycje w jednostki zależne	21	1.000
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	23.713	40.775
Zmiana prezentacji	-	9.000
Dywidendy otrzymane	(13.000)	(34.736)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>446.607</b>	<b>435.874</b>

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 84 spółki, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wynik z inwestycji w jednostkach zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 wyniósł 40.216 tysięcy złotych.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>160.347</b>	<b>113.829</b>
Udzielone pożyczki	29.600	79.354
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(33.616)	(27.956)
Zmiana prezentacji	-	(9.000)
Kompensata pożyczek	(1.513)	-
Amortyzacja opłat i prowizji	-	88
Naliczone odsetki	3.040	6.297
Splata odsetek	(3.493)	(2.265)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>154.365</b>	<b>160.347</b>
<b>Stan na koniec okresu zawiera:</b>		
Aktywa krótkoterminowe	-	307
Aktywa długoterminowe	154.365	160.040
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>154.365</b>	<b>160.347</b>

Pożyczki są niezabezpieczone.

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

**Nota 8 – Obligacje**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku :

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>230.072</b>	<b>187.969</b>
Wykup obligacji	(52.707)	(55.000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	(2.247)	(2.141)
Wpływy z obligacji	100.000	100.000
Koszt emisji	(1.366)	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	781	783
Odsetki naliczone	5.132	8.429
Odsetki spłacone	(4.539)	(8.331)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>275.127</b>	<b>230.072</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	77.711	54.690
Zobowiązania długoterminowe	197.416	175.382
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>275.127</b>	<b>230.072</b>

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

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	3.040	3.580
Odsetki od lokat bankowych	-	7
<b>Przychody finansowe</b>	<b>3.040</b>	<b>3.587</b>
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(5.132)	(4.447)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(168)	(310)
Opłaty i prowizje, w tym wycena zamortyzowanym kosztem	(846)	(367)
Inne	(55)	(4)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(6.201)</b>	<b>(5.128)</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(3.161)</b>	<b>(1.541)</b>

### Nota 10 – Podatek dochodowy

Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Podatek bieżący</b>		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	391	-
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>391</b>	<b>-</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(376)	406
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	479	(282)
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>103</b>	<b>124</b>
<b>Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem</b>	<b>494</b>	<b>124</b>

### Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: opisane poniżej, wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2021**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania  
Finansowego**

**Nota 12 – Kapitał własny**

*Program wykupu akcji własnych*

Poniższa tabela przedstawia akcji własne posiadane przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Liczba akcji	164.010.813	164.010.813
Kapitał zakładowy	12.503.000	12.503.000
Akcje własne	1.567.954	1.489.235.00
Wartość akcji własnych	(1.726.536)	(1.613.110)
<b>% wszystkich akcji</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,91%</b>

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

**Nota 13 – Wydarzenia po dacie bilansowej**

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 26 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**W imieniu Zarządu**

**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży

**Alon Haver**  
Członek Zarządu

**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu  
ds. Marketingu i Innowacji

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

**Warszawa, 10 sierpnia 2021 roku**