

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres dziewięciu miesięcy
zakończonych dnia
30 września 2021

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku
i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku

SPIS TREŚCI

Strona

Sprawozdanie Zarządu

3

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 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 września 2021 roku, 94,77% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), z czego 27,75% jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez I.T.R. Dori B.V., spółki w pełni posiadanej przez A. Luzon Group oraz 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 5,23% akcji było własnością pozostałych inwestorów. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 września 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 17.

Dnia 8 listopada 2021 roku cena zamknięcia jednej akcji wynosiła 2,46 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 403,5 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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku Grupa sprzedała 766 lokali o łącznej wartości 375,3 mln złotych, natomiast w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku Grupa sprzedała 661 lokali o łącznej wartości 325,1 mln złotych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku zakończonych zostało osiem projektów/etapów o łącznej liczbie lokali 620 i łącznej powierzchni 41.137 m², z czego 594 lokali zostało sprzedanych.

Do dnia 30 września 2021 roku Grupa dostarczyła 625 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 349,4 mln złotych.

Na dzień 30 września 2021 roku, Grupa posiada 604 lokale na sprzedaż w 13 lokalizacjach, z czego 566 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 38 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.555 lokali o łącznej powierzchni 82.900 m². W pozostałej części 2021 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 502 lokali o łącznej powierzchni 26.000 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 14 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 3.772 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni około 238.040 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin.

W pozostałej części 2021 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 2 etapów obecnie realizowanych projektów oraz 1 nowy projekt obejmujących 361 lokali o łącznej powierzchni 21.000 m².

Ponadto na dzień 30 września 2021 roku Grupa jest w trakcie procesu finalizowania zakupu 5 działek zlokalizowanych w Warszawie i Poznaniu o łącznej powierzchni (PUM) 121.875 m², z możliwością budowy około 2.216 lokali.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021

A. Wynik w podziale na projekty

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

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny Ia	134	7.278	55.359	15,8%	45.378	15,9%	9.981	18,0%
Vitalia III	81	6.790	45.771	13,1%	37.493	13,1%	8.277	18,1%
Viva Jagodno I	113	5.753	40.838	11,7%	30.582	10,7%	10.255	25,1%
Miasto Moje III	97	5.163	34.875	10,0%	29.013	10,1%	5.862	16,8%
Nova Królikarnia 3a	26	2.651	32.106	9,2%	27.327	9,5%	4.778	14,9%
Nova Królikarnia 2c	11	2.329	27.095	7,8%	23.995	8,4%	3.100	11,4%
Nova Królikarnia 3b	22	2.139	24.859	7,1%	22.059	7,7%	2.801	11,3%
Nova Królikarnia 3c	20	1.991	24.302	7,0%	20.687	7,2%	3.615	14,9%
Nowe Warzymice I	45	2.495	15.435	4,4%	12.617	4,4%	2.818	18,3%
Grunwald2	30	2.293	15.414	4,4%	11.683	4,1%	3.731	24,2%
City Link III	10	1.006	11.499	3,3%	6.848	2,4%	4.651	40,4%
Panoramika V	17	1.166	7.488	2,1%	6.808	2,4%	679	9,1%
Pozostałe	19	2.006	14.359	4,1%	11.799	4,1%	2.559	n/d
Razem/Średnia	625	43.058	349.399	100%	286.290	100%	63.109	18,1%
Utrata wartości	n/d	n/d	n/d		284		(284)	n/d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	625	43.058	349.399		286.574		62.826	18,0%
Wilanów Tulip ⁽³⁾	7	-	3.820		2.961		860	22,5%
Wynik z działalności	632	43.058	353.219		289.535		63.686	18,0%

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

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku wyniósł 349,4 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 286,3 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 63,1 mln złotych i marżę brutto na poziomie 18,1%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 353,2 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 289,5 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 63,7 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 18,0%.

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021

A. Wynik w podziale na projekty

Projekty zakończone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 września 2021	Lokale dostarczone w 2021	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 września 2021
Vitalia III	Wrocław	81	6.790	81	81	-
Ursus Centralny Ia	Warszawa	138	7.542	138	134	4
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	31	3.188	31	26	5
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23	2.270	23	22	1
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	23	2.298	23	20	3
Nowe Warzymice I	Szczecin	54	3.234	48	45	3
Viva Jagodno I	Wrocław	121	6.241	119	113	6
Razem (wylączając JV)		471	31.563	463	441	22
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	149	9.574	131	7	124
Razem (włączając JV)		620	41.137	594	448	146

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

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 m². Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom wszystkie lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 45,8 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 m². Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom 134 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 55,4 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 m². Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom 26 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 32,1 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 m². Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom 22 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 24,9 mln złotych.

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021

A. Wynik w podziale na projekty

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 m². Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom 20 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 24,3 mln złotych.

Nowe Warzymice I

Budowa projektu Nowe Warzymice I zakończyła się w maju 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Do Rajkowa. Projekt obejmuje 54 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.234 m². Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała 48 lokali. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom 45 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 15,4 mln złotych.

Viva Jagodno I

Budowa projektu Viva Jagodno I zakończyła się w lipcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Projekt obejmuje 121 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.241 m². Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała 119 lokali. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom 113 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 40,8 mln złotych.

Wilanów Tulip

Budowa projektu Wilanów Tulip zakończyła się we wrześniu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Sytej. Projekt obejmuje 149 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9.574 m². Udział Spółki w projekcie wynosi 50%. Do dnia 30 września 2021 roku Spółka sprzedała 131 lokali. W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku Spółka przekazała klientom 7 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 3,8 mln złotych.

Zakończone projekty

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 30 września 2021	Lokale przekazane do 31 grudnia 2020	Lokale przekazane w okresie 9 mies. 2021 r. 2021 r.	Przychód rozpoznany w okresie 9 mies. 2021 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane, nie przekazane na 30 września 2021 r.	Lokale na sprzedaż na 30 września 2021 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 września 2021 r.
Miasto Marina	Wrocław	06/2019	151	6.196	151	146	5	2.127	-	-	-
City Link III	Warszawa	11/2019	368	18.763	368	354	10	11.499	4	-	4
Grunwald2	Poznań	05/2020	268	14.456	268	236	30	15.414	2	-	2
Panoramika V	Szczecin	07/2020	115	5.992	115	95	17	7.488	3	-	3
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	08/2020	18	3.743	18	7	11	27.095	-	-	-
Miasto Moje III	Warszawa	11/2020	196	10.176	195	98	97	34.875	-	1	1
Pozostałe			36	1.771	25	-	14	10.786	11	11	22
Razem			1.152	61.096	1.140	936	184	109.284	20	12	32

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2020 r.	Lokale sprzedane w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 września 2021 r.
Ursus Centralny IIb ⁽²⁾	Warszawa	11.758	206	-	114	6.281	58.735	92
Miasto Moje V ⁽²⁾	Warszawa	8.559	170	51	103	5.264	42.414	16
Ursus Centralny IIa ⁽²⁾	Warszawa	13.509	251	194	57	3.307	26.830	-
Ursus Centralny Ib ⁽²⁾	Warszawa	5.740	97	34	53	3.258	26.957	10
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	8.938	176	118	48	3.074	23.308	10
Viva Jagodno I ⁽¹⁾	Wrocław	6.241	121	64	55	2.888	20.676	2
Nowe Warzymice II ⁽²⁾	Szczecin	3.492	66	-	59	2.921	18.751	7
Nova Królikarnia 3a ⁽¹⁾	Warszawa	3.188	31	22	9	1.009	12.873	-
Nowe Warzymice III ⁽²⁾	Szczecin	3.535	63	-	28	1.404	10.541	35
Panoramika VI ⁽²⁾	Szczecin	3.591	75	46	29	1.562	9.859	-
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	3.351	70	-	25	993	9.111	45
Grunwald2 ⁽¹⁾	Poznań	14.456	268	253	15	1.195	8.323	-
Vitalia III ⁽¹⁾	Wrocław	6.790	81	69	12	1.247	8.201	-
Nova Królikarnia 2c ⁽¹⁾	Warszawa	3.743	18	15	3	647	8.095	-
Nova Królikarnia 3c ⁽¹⁾	Warszawa	2.298	23	17	6	654	8.092	-
Nowe Warzymice I ⁽¹⁾	Szczecin	3.234	54	29	19	1.295	8.063	6
Miasto Moje VI ⁽²⁾	Warszawa	11.722	227	-	18	828	7.713	209
Panoramika V ⁽¹⁾	Szczecin	5.992	115	99	16	1.172	7.657	-
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	18.763	368	363	5	541	5.942	-
Miasto Moje III ⁽¹⁾	Warszawa	10.176	196	182	13	869	5.628	1
Viva Jagodno IIa ⁽²⁾	Wrocław	8.653	154	-	12	606	4.703	142
Młody Grunwald I-III ⁽¹⁾	Poznań	23.855	393	383	6	581	4.484	4
Nova Królikarnia 3b ⁽¹⁾	Warszawa	2.270	23	21	2	264	3.205	-
Verdis I-IV ⁽¹⁾	Warszawa	26.858	441	435	4	306	1.757	2
Miasto Moje I ⁽¹⁾	Warszawa	10.917	205	202	2	227	1.446	1
Ursus Centralny Ia ⁽¹⁾	Warszawa	7.542	138	136	2	141	1.287	-
Marina Miasto ⁽¹⁾	Wrocław	6.196	151	148	3	138	1.260	-
Pozostałe ⁽¹⁾	inne	n/d	n/d	n/d	5	370	4.498	4
Razem (wyłączając JV)		235.366	4.181	2.881	723	43.043	350.408	586
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	9.574	149	88	43	2.798	24.959	18
Razem (włączając JV)		244.939	4.330	2.969	766	45.841	375.367	604

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 W tysiącach złotych	Sprzedaż w trakcie 9 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 września 2021	30 września 2020	W tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	259.242	234.940	24.302	10,3%
Wrocław	34.840	39.008	(4.168)	-10,7%
Szczecin	54.870	30.841	24.029	77,9%
Poznań	21.917	18.603	3.314	17,8%
pozostałe	4.498	1.693	2.805	165,7%
Razem	375.367	325.085	50.282	15,5%

C. Rozpoczęte projekty

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.758
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154	8.653
Grunwaldzka	Poznań	70	3.351
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.722
Nowe Warzymice III	Szczecin	63	3.535
Razem		720	39.019

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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Poznań, Smardzewska	końcowa	11.02.2021	26,0	26,0	343	19.790
Warszawa, Epopei	przedwstępna	23.11.2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, KEN	przedwstępna	03.03.2021	16,0	9,0	94	5.700
Warszawa, Ursus	przedwstępna	17.01.2021	150,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Studzienna	końcowa	29.06.2021	13,5	13,5	82	4.800
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11.08.2021	13,0	13,0	191	11.000
Warszawa, Wysockiego	przedwstępna	02.06.2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Dobosza	przedwstępna	10.08.2021	10,0	2,5	67	3.700
Poznań, Przemysłowa ^(*)	przedwstępna	27.07.2021	13,0	2,0	137	5.600
Razem			275,5	93,4	3.331	178.165

(*) umowa anulowana po 30 września 2021 roku w związku z negatywnym due dilligence

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2021 (9 miesięcy)	4,549	4,454	4,660	4,633
2020 (9 miesięcy)	4,424	4,228	4,604	4,527
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września			
	2021	2020	2021	2020
Przychody ze sprzedaży	76.808	72.768	349.399	321.934
Zysk brutto ze sprzedaży	13.811	17.026	62.826	75.326
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	8.544	10.962	38.866	48.499
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	6.324	8.477	28.767	37.504
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12.615	4.491	57.384	19.870
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(38)	(262)	(173)	(1.160)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2.444	(14.072)	11.116	(62.254)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15.020	(9.842)	68.327	(43.545)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.445.822	162.937.256	162.445.822	162.937.256
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,039	0,052	0,177	0,230

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2021	31 grudnia 2020	30 września 2021	31 grudnia 2020
Zapasy, Grunty przeznaczone pod zabudowę i Grunty przeznaczone na sprzedaż	133.191	153.906	617.073	710.247
Aktywa razem	207.424	203.209	960.997	937.767
Zaliczki otrzymane	46.413	48.597	215.030	224.267
Zobowiązania długoterminowe	45.195	40.204	209.388	185.534
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	74.065	80.700	343.144	372.416
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	88.164	82.304	408.465	379.817

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 wyniósł 28.767 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września		zmiana	
	2021	2020		
	PLN		wartościowo	procentowo
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	349.399	321.934	27.465	8,5%
Przychody	349.399	321.934	27.465	8,5%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(286.574)	(246.608)	(39.966)	16,2%
Koszt własny sprzedaży	(286.574)	(246.608)	(39.966)	16,2%
Zysk brutto ze sprzedaży	62.826	75.326	(12.500)	-16,6%
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.593)	(5.017)	1.424	-28,4%
Koszty ogólnego zarządu	(16.877)	(16.671)	(206)	1,2%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	50	(510)	560	-109,8%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(745)	(1.305)	560	-42,9%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	41.661	51.823	(10.162)	-19,6%
Przychody finansowe	559	457	102	22,3%
Koszty finansowe	(3.354)	(3.781)	427	-11,3%
Wynik operacji finansowych, netto	(2.795)	(3.324)	529	-15,9%
Zysk/(strata) brutto	38.866	48.499	(9.633)	-19,9%
Podatek dochodowy	(10.099)	(10.995)	896	-8,1%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	28.767	37.504	(8.737)	-23,3%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	28.767	37.504	(8.737)	-23,3%
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0.177	0.230	(0.053)	-23,0%

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 27,5 mln złotych (8,5%) z 321,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku do 349,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku. Spółka wydała 625 lokali na projektach o wyższej średniej cenie jednostkowej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do 797 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 40,0 mln (16,2%) z 246,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku do 286,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku. Wzrost wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2020 roku.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku wyniosła 18,0% wobec 23,4% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2020 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Viva Jagodno I, Ursus Centralny Ia oraz Vitalia III (odpowiednio 10,3 mln złotych, 10,0 mln złotych oraz 8,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 25,1%, 18,0% oraz 18,1%), w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku, kiedy najbardziej rentowym projektem, który znacząco wpłynął na przychody i rentowność Grupy, był City Link III w Warszawie (udział 56,9 mln złotych w zysku brutto, marża zysku brutto 38,5%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 1,4 mln złotych (28,4%) z 5,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku do 3,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku, co zasadniczo spowodowane było efektywniejszym zarządzaniem kosztami marketingu oraz skróconym procesem sprzedaży spowodowanym bardzo dużym popytem na lokale. W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała nową strategię marketingową dostosowaną do sytuacji rynkowej spowodowanej pandemią COVID-19.

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty finansowe po kapitalizacji spadły o 0,5 mln złotych (15,9%) z 3,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku do 2,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 września 2021 roku. Spadek jest spowodowany głównie niższymi stopami procentowymi oraz wyższym udziałem skapitalizowanych odsetek ze względu na wyższe saldo projektów w budowie w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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 września 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
	w tys. złotych	
Zapasy, Grunty przeznaczone pod zabudowę i Grunty na sprzedaż	639.573	710.247
Zaliczki otrzymane	215.030	224.267
Kredyty i pożyczki	253.859	230.072
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	58.300	58.347

Zapasy, Grunty przeznaczone pod zabudowę i Grunty na sprzedaż

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 639,6 mln złotych w porównaniu do 710,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Zmiana wartości wynika zasadniczo z zakupów gruntów o wartości 49,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i kapitalizowanymi kosztami finansowymi o łącznej wartości 163,0 mln złotych, częściowo zrównoważone przez koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 284,6 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2021 roku wyniosło 215,0 mln złotych wobec 224,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spadek wynika z wpływów z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku w kwocie 339,6 mln złotych, który równoważony rozpoznanymi przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 348,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 253,9 mln złotych na dzień 30 września 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, pomniejszonych o spłaty obligacji serii U i serii R o łącznej wartości 78,0 mln złotych. Ze wspomnianych 253,9 mln złotych wartość 54,9 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2022 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 250,0 mln złotych oraz naliczonych odsetek w wysokości 5,0 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (2,5 mln złotych). Saldo zobowiązań z tytułu kredytów składa się wartości nominalnej kapitału w kwocie 1,4 mln złotych. Dodatkowe informacje zawarto w nocie 14 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 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosło 58,3 mln złotych. Pozycja zawiera przede wszystkim zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wobec generalnych wykonawców na prowadzonych inwestycjach oraz zabezpieczeń od generalnych wykonawców.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2021	2020
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	57.384	19.869
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(173)	(1.160)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11.116	(62.254)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku wyniosły 57,4 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2020 roku w wysokości 19,9 mln złotych. Wzrost w wysokości 37,5 mln złotych wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- wzrostem zaliczek zapłaconych przez klientów o 85,2 mln złotych z 254,4 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2020 roku do 339,6 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2021 roku.

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

- ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 23,7 mln złotych z tytułu nabycia gruntów oraz zaliczek na zakup gruntów (depozyty notarialne) w wysokości 66,3 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku, podczas gdy Spółka nabyła grunty (włączając zaliczki na zakup gruntów) oraz płatności za projekt Nova Królikarnia o łącznej wartości 42,6 mln złotych;
- ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 9,4 mln złotych z tytułu spłaty zobowiązań podatkowych w wysokości 17,4 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do 8,0 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2020 roku;
- ujemne przepływy pieniężne netto zobowiązań z tytułu dostaw i usług w wysokości 14,8 mln złotych z 73,2 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2020 roku do poziomu 58,3 mln złotych w okresie zakończonych 30 września 2021.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2020 roku w wysokości 1,2 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem braku istotnych ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w kwocie 1,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 11,1 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 września 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2020 roku w wysokości 62,3 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- wpływami netto z tytułu emisji obligacji na łączną kwotę 53,2 mln złotych;
- braku spłaty dywidendy w porównaniu do poprzedniego okresu, kiedy wypłacono dywidendę w wysokości 9,8 mln złotych;

Wspomniany wcześniej pozytywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności finansowej był częściowo zrównoważony przez:

- spłaty pożyczek od pozostałych jednostek netto w wysokości 6,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do spłaty pożyczek w kwocie 2,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2021

A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2020	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 września 2021	Na sprzedaż na dzień 30 września 2021	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny Ia	Warszawa	-	134	134	4	-	4	138
Viva Jagodno I	Wrocław	-	113	113	6	2	8	121
Miasto Moje III	Warszawa	98	97	195	-	1	1	196
Vitalia III	Wrocław	-	81	81	-	-	-	81
Nowe Warzymice I	Szczecin	-	45	45	3	6	9	54
Grunwald2	Poznań	236	30	266	2	-	2	268
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	-	26	26	5	-	5	31
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	22	22	1	-	1	23
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	-	20	20	3	-	3	23
Panoramika V	Szczecin	95	17	112	3	-	3	115
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	7	11	18	-	-	-	18
City Link III	Warszawa	354	10	364	4	-	4	368
Marina Miasto	Wrocław	146	5	151	-	-	-	151
Verdis I-IV	Warszawa	430	4	434	5	2	7	441
Młody Grunwald I-III	Poznań	383	4	387	2	4	6	393
Panoramika IV	Szczecin	109	2	111	-	-	-	111
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	26	2	28	-	-	-	28
Sakura I-IV	Warszawa	513	1	514	-	1	1	515
Pozostałe projekty		-	1	-	4	4	8	8
Razem (wyluczając JV)		2.397	625	3.021	42	20	62	3.083
Wilanów Tulip ⁽²⁾		-	7	7	124	18	142	149
Razem (włączając JV)		2.397	632	3.028	166	38	204	3.232

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 września 2021	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2021	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Miasto Moje IV	Warszawa, Bialoleka, ul. Marwilska	Q1 2020	166	10	176	8.938	Q4 2021
Ursus Centralny IIa	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2020	251	-	251	13.509	Q4 2021
Panoramika VI	Szczecin, ul. Panoramiczna	Q2 2020	75	-	75	3.591	Q4 2021
Miasto Moje V	Warszawa, Bialoleka, ul. Marwilska	Q4 2020	154	16	170	8.559	Q4 2022
Nowe Warzymice II	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q4 2020	59	7	66	3.492	Q2 2022
Ursus Centralny Ib	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2020	87	10	97	5.740	Q3 2022
Ursus Centralny IIb	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2021	114	92	206	11.758	Q4 2022
Viva Jagodno IIa	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q2 2021	12	142	154	8.653	Q4 2022
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q2 2021	25	45	70	3.351	Q1 2023
Nowe Warzymice III	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q3 2021	28	35	63	3.535	Q4 2022
Miasto Moje VI	Warszawa, Białołęka, ul. Marywilska	Q3 2021	18	209	227	11.722	Q2 2023
Razem			989	566	1.555	82.847	

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

W trakcie pozostałej części 2021 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 2 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów oraz 1 nowy projekt (łącznie 361 lokali o łącznej powierzchni 21.000 m²), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)
Viva Jagodno IIb	Wrocław	74	4.500
Renaissance (Siekierki)	Warszawa	92	5.400
Ursus Centralny IIc	Warszawa	195	11.100
Razem		361	21.000

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
Nova Królikarnia 3a ⁽¹⁾	Warszawa	5	6.774	Zakończony
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	4	4.312	Zakończony
Nova Królikarnia 3c ⁽¹⁾	Warszawa	3	3.809	Zakończony
Verdis I-IV ⁽¹⁾	Warszawa	5	2.606	Zakończony
Viva Jagodno I ⁽¹⁾	Wrocław	6	2.569	Zakończony
Ursus Centralny Ia ⁽¹⁾	Warszawa	4	2.185	Zakończony
Nowe Warzymice I ⁽¹⁾	Szczecin	3	1.746	Zakończony
Panoramika V ⁽¹⁾	Szczecin	3	1.634	Zakończony
Nova Królikarnia 3b ⁽¹⁾	Warszawa	1	1.576	Zakończony
Miasto Moje I ⁽¹⁾	Warszawa	2	1.466	Zakończony
Młody Grunwald I-III ⁽¹⁾	Poznań	2	1.154	Zakończony
Grunwald2 ⁽¹⁾	Poznań	2	1.133	Zakończony
Pozostałe ⁽¹⁾		2	1.246	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone (wyłączając JV)		42	32.210	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾		124	69.004	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone (włączając JV)		166	101.214	
Ursus Centralny IIa ⁽²⁾	Warszawa	251	105.556	2021
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	166	61.336	2021
Panoramika VI ⁽²⁾	Szczecin	75	23.139	2021
Miasto Moje V ⁽²⁾	Warszawa	154	57.945	2022
Ursus Centralny IIb ⁽²⁾	Warszawa	114	58.735	2022
Ursus Centralny Ib ⁽²⁾	Warszawa	87	41.720	2022
Viva Jagodno IIa ⁽²⁾	Wrocław	12	4.703	2022
Nowe Warzymice II ⁽²⁾	Szczecin	59	18.751	2022
Nowe Warzymice III ⁽²⁾	Szczecin	28	10.541	2022
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	25	9.111	2023
Miasto Moje VI ⁽²⁾	Warszawa	18	7.713	2023
Podsuma – projekty w trakcie budowy		989	399.249	
Razem		1.155	500.463	

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 8 listopada 2021 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

<i>Akcje</i>	Na dzień 8 listopada 2021		Na dzień 30 września 2021		Na dzień 31 grudnia 2020	
	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji
<i>Wyemitowane akcje:</i>	164.010.813	-	164.010.813	-	164.010.813	-
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-
A. Luzon Group	45.581.183 27,79%	71.935 0,04%	45.509.248 27,75%	45.509.248 27,75%	- -	-
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	- -	- -	- -	(23.880.000) (14,56%)	23.880.000 14,56%	-
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	- -	- -	- -	n/d n/d	n/d Pomiędzy 5%-10%	-

<i>Głosy</i>	Na dzień 8 listopada 2021		Na dzień 30 września 2021		Na dzień 31 grudnia 2020	
	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾
<i>Liczba głosów⁽²⁾:</i>	162.442.859	-	162.442.859	(78.719)	162.521.578	-
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,70%	-	108.349.187 66,70%	-	108.349.187 66,67%	-
A. Luzon Group	45.581.183 28,06%	71.935 0,04%	45.509.248 28,02%	45.509.248 28,02%	- -	-
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	- -	- -	- -	(23.880.000) (14,69%)	23.880.000 14,69%	-
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	- -	- -	- -	n/d n/d	n/d Pomiędzy 5%-10%	-

(1) Spółka zależna A. Luzon Group.

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

Na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 83,83%, na dzień 30 września 2021 roku 72,38% i na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 72,39% 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, 67,22% na dzień 30 września 2021 roku oraz 67,26% na dzień przed publikacją niniejszego raportu. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 55,33%, 67,87% oraz 67,91% praw głosu odpowiednio.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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 SPV7 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.

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

Dnia 28 września 2021 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Ronson Development South Sp. z o.o.:

- Retreat Sp. z o.o
- Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o

Struktura Grupy na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązаныmi wewnątrz Grupy poza opisanymi poniżej: 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.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku Grupa sprzedała mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 74 osoby w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do 76 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 (9 miesięcy)	4,549	4,454	4,660	4,633
2020 (9 miesięcy)	4,424	4,228	4,604	4,527
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 9 miesięcy do dnia 30 września			
	2021	2020	2021	2020
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	947	1.272	4.310	5.653
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.024	1.181	4.660	5.248
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(2.093)	(1.624)	(9.522)	(7.213)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	6.342	9.092	28.767	42.022
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(443)	(469)	(2.015)	(2.082)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.037)	6.458	(4.716)	28.690
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2.097	(7.526)	9.538	(33.434)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	617	(1.537)	2.807	(6.826)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.445.822	162.937.256	162.445.822	162.937.256
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0.039	0.052	0.177	0.230

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 września 2021	31 grudnia 2020	30 września 2021	31 grudnia 2020
Inwestycje w jednostkach zależnych	98.383	94.451	455.798	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	38.353	34.746	177.686	160.347
Aktywa razem	143.317	135.910	663.976	627.199
Zobowiązania długoterminowe	43.220	40.676	200.236	187.712
Zobowiązania krótkoterminowe	11.931	12.930	55.275	59.670
Kapitał własny	88.166	82.304	408.465	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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 9 listopada 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, 9 listopada 2021 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2020 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		7.932	8.797
Nieruchomości inwestycyjne		8.950	8.956
Wartości niematerialne		1.003	39
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	8.918	8.902
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	6.684	9.037
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	14.178	45.486
Aktywa trwałe razem		47.665	81.217
Zapasy	9	602.895	664.761
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	43.902	37.374
Zaliczki na grunty	11	30.500	3.700
Należności z tytułu podatku dochodowego		471	338
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	1.407	1.039
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		8.231	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		203.426	135.099
		890.832	856.550
Grunty na sprzedaż	9	22.500	-
Aktywa obrotowe razem		913.332	856.550
Aktywa razem		960.997	937.767
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne	25	(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		247.416	211.022
Kapitał własny razem/ Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej		408.465	379.817
Zobowiązania			
Obligacje	14	197.616	175.382
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	11.154	9.562
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	12	618	590
Zobowiązania długoterminowe razem		209.388	185.534
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierno	15	58.300	58.347
Obligacje	14	49.896	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	14	4.960	2.065
Zabezpieczone kredyty bankowe	14	1.387	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		-	8.482
Zaliczki otrzymane	18	215.030	224.267
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		571	11.734
Rezerwy		1.347	994
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	12	11.653	13.902
Zobowiązania krótkoterminowe razem		343.144	372.416
Zobowiązania razem		552.532	557.950
Pasywa razem		960.997	937.767

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

w tysiącach złotych (za wyjątkiem zysku na akcję i liczby akcji)	Nota	Za okres 9	Za okres 3	Za okres 9	Za okres 3
		miesiące zakończony 30 września 2021	miesiące zakończony 30 września 2021	miesiące zakończony 30 września 2020	miesiące zakończony 30 września 2020
		(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		348.679	102.254	321.198	68.593
Przychody ze sprzedaży usług		720	240	736	242
Przychody ze sprzedaży	19	349.399	102.494	321.934	68.835
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20,19, 9	(286.574)	(83.259)	(246.608)	(60.356)
Zysk brutto		62.826	19.236	75.326	8.479
Koszty sprzedaży i marketingu		(3.593)	(1.045)	(5.017)	(2.072)
Koszty ogólnego zarządu		(16.877)	(5.660)	(16.671)	(4.033)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	24	50	222	(510)	35
Pozostałe koszty		(2.611)	(1.373)	(2.902)	(1.886)
Pozostałe przychody		1.867	604	1.597	573
Wynik z działalności operacyjnej		41.661	11.983	51.823	1.096
Przychody finansowe		559	211	457	90
Koszty finansowe		(3.354)	(1.084)	(3.781)	(1.216)
Wynik operacji finansowych netto		(2.795)	(873)	(3.324)	(1.126)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		38.866	11.110	48.499	(30)
Podatek dochodowy	16,17	(10.099)	(4.292)	(10.995)	(3.107)
Zysk/(strata) netto z działalności		28.767	6.818	37.504	(3.137)
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Calkowite dochody po opodatkowaniu		28.767	6.818	37.504	(3.137)
Zysk/(strata) netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		28.767	6.818	37.504	(3.137)
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Zysk netto/(strata) netto z działalności		28.767	6.818	37.504	(3.137)
Calkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		28.767	6.818	37.504	(3.137)
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Calkowite dochody po opodatkowaniu		28.767	6.818	37.504	(3.137)
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		162.445.822	162.442.859	162.937.256	163.006.990
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)		0,177	0,042	0,230	(0,019)
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)		0,177	0,042	0,230	(0,019)

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

w tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny / Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2021	-	-	-	28.767	28.767
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	28.767	28.767
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 – przeniesienie z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych⁽¹⁾	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	247.416	408.465

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

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny / Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2020	-	-	-	37.504	37.504
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	37.504	37.504
Nabycie akcji własnych	-	-	(458)	-	(458)
Dywidenda	-	-	-	(9.786)	(9.786)
Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy	-	7.627	-	(7.627)	-
Stan na dzień 30 września 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	157.905	(1.038)	208.329	377.754

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		28.767	37.504
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		588	735
Odpis aktualizujący zapasy	20	227	(251)
Koszty finansowe		3.354	3.779
Przychody finansowe		(559)	(457)
Zakup gruntów	9,25	(46.968)	(3.000)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		-	(14)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(40)	510
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	16	10.098	10.995
Podsuma		(4.532)	49.800
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	165.049	63.609
Nabycie projektu Nova Królikarnia	13	-	(36.924)
Zmiana stanu gruntów przeznaczonych na sprzedaż	9	(22.500)	-
Zmiana stanu zaliczek na grunty	11	(19.300)	(2.700)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	10	(34.733)	3.248
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		6.008	(5.518)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	15	(1.087)	25.506
Zmiana stanu rezerw		353	3.642
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	18	(9.237)	(66.796)
Podsuma		80.021	33.868
Odsetki zapłacone	14	(5.173)	(6.175)
Odsetki otrzymane		-	230
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(17.464)	(8.053)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		57.384	19.870
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(173)	-
Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia		-	(1.126)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	(34)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(173)	(1.160)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	14	5.970	26.029
Splata kredytów bankowych	14	(5.394)	(39.217)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	14	96.181	-
Wykup obligacji	14	(77.929)	(35.000)
Splata pożyczek od innych podmiotów		(6.674)	(2.500)
Wypłacone dywidendy		-	(9.840)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	12	(919)	(1.268)
Wykup akcji własnych	25	(119)	(458)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		11.116	(62.254)
Przepływy pieniężne netto		68.327	(43.545)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		135.099	95.591
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		203.426	52.047

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 września 2021 roku:

- 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (poprzez I.T.R. Dori B.V.) oraz 27,75% akcji jest bezpośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.. Beneficjentem rzeczywistym jest pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej;
- 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki, a więc również pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group;
- 5,23% akcji było własnością pozostałych inwestorów.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 9 listopada 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.

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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 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 pojawią 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.

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 6 – Sezonowość

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

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2021	31 grudnia 2020
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
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. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o.	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. (dawniej ACG 23 Sp. z o.o.)	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/d
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/d
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/d
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/d
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	100%	n/d
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	100%	n/d
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/d
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/d
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/d
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
30 Nova Królikarnia B.V. (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%
31 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
34 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
35 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
38 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 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 września 2021	31 grudnia 2020
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
39 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
40 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
46 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
48 Retreat Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2010	-	100%
49 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2010	-	100%
50 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
52 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
54 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
55 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
57 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
58 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
60 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Bolzanus Limited <i>(Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)</i>	2013	100%	100%
69 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
70 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
71 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
72 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
73 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
74 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
75 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
76 Darwin Sp. z o.o.	2017	100%	100%
77 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
78 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2021	31 grudnia 2020
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
84 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
85 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
86 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
87 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

- (1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania pożytków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria 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.
- (4) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.
- (5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 28 września 2021 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 28 września 2021 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

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/straty 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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN) Na dzień 30 września 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	606.262	87.515	83.112	14.368	63.258	-	45.654	-	88.772	-	-	(72.787)	916.155
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.842	-	44.842
Aktywa razem	606.262	87.515	83.112	14.368	63.258	-	45.654	-	88.772	-	44.842	(72.787)	960.997
Pasywa segmentu	243.591	3.468	75.163	2.059	4.716	-	11.042	-	33.341	-	-	(75.163)	298.216
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254.316	-	254.316
Pasywa razem	243.591	3.468	75.163	2.059	4.716	-	11.042	-	33.341	-	254.316	(75.163)	552.532

W tysiącach złotych (PLN) Na dzień 31 grudnia 2020

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

W tysiącach złotych (PLN) Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	188.043	29.166	3.820	582	18.813	-	89.094	-	23.702	-	-	(3.820)	349.399
Wynik segmentu	26.176	5.684	117	176	4.204	-	18.054	-	3.924	-	-	(117)	58.218
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.557)	-	(16.557)
Wynik działalności operacyjnej	26.176	5.684	117	176	4.204	-	18.054	-	3.924	-	(16.557)	(117)	41.661
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(217)	(70)	(69)	144	(22)	-	(49)	-	(120)	-	(2.462)	69	(2.795)
Wynik przed opodatkowaniem	25.958	5.614	48	320	4.182	-	18.005	-	3.804	-	(19.019)	(48)	38.866
Podatek dochodowy													(10.099)
Zysk/(strata) netto za okres													28.767

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020

W tysiącach złotych

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Joint venture		Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania				Domy	
	Mieszkania	Domy											
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	153.523	4.074	2.009	619	75.031	-	43.711	-	44.976	-	(2.009)	321.934	
Wynik segmentu	55.694	52	(620)	306	15.672	-	(2.596)	-	39	-	110	68.657	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.834)	(16.834)	
Wynik działalności operacyjnej	55.694	52	(620)	306	15.672	-	(2.596)	-	39	-	(16.834)	110	51.823
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(389)	(13)	(296)	(9)	(25)	-	(963)	-	(114)	(1)	(1.810)	296	(3.324)
Wynik przed opodatkowaniem	55.305	39	(916)	297	15.647	-	(3.559)	-	(75)	(1)	(18.644)	406	48.499
Podatek dochodowy													(10.995)
Zysk/(strata) netto za okres													37.504

(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 września 2021

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Joint venture		Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania				Domy	
	Mieszkania	Domy											
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	46.474	6.845	3.820	191	3.359	-	41.096	-	4.529	-	(3.820)	102.494	
Wynik segmentu	4.629	2.148	589	187	(296)	-	10.535	-	733	-	(589)	17.937	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.954)	(5.954)	
Wynik działalności operacyjnej	4.629	2.148	589	187	(296)	-	10.535	-	733	-	(5.954)	(589)	11.983
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(139)	(22)	(356)	45	(9)	-	(12)	-	(14)	-	(721)	356	(873)
Wynik przed opodatkowaniem	4.491	2.127	233	232	(305)	-	10.523	-	718	-	(6.675)	(233)	11.110
Podatek dochodowy													(4.292)
Zysk/(strata) netto za okres													6.818

(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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2020

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint venture				Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
	Mieszkania	Domy	Wynajem										
Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	2 047	2.674	112	201	36.893	-	7.073	-	19.947	-	-	(112)	68.835
Wynik segmentu	354	(164)	(429)	110	6.590	-	(878)	-	410	-	-	464	6.457
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.361)	-	(5.361)
Wynik działalności operacyjnej	354	(164)	(429)	110	6.590	-	(878)	-	410	-	(5.361)	464	1.096
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(103)	(2)	636	-	(10)	-	(597)	-	(105)	(1)	(308)	(636)	(1.126)
Wynik przed opodatkowaniem	251	(166)	207	110	6.580	-	(1.475)	-	305	(1)	(5.669)	(172)	(30)
Podatek dochodowy													3.107
Zysk/(strata) netto za okres													3.137

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy, Grunty przeznaczone pod zabudowę i Grunty na sprzedaż

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Przeniesione z/do gruntów pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2021
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.430	7.240	(43.144)	51.822	310.349
Koszty prac budowlanych	194.539	-	(159.137)	147.087	182.490
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	16.760	0	(3.833)	5.050	17.977
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	34.844	496	(4.762)	7.468	38.046
Koszty finansowe z tytułu leasingu i amortyzacji prawa wieczystego użytkowania ⁽²⁾	2.758	-	(344)	756	3.170
Pozostałe	3.839	30	(2.146)	3.444	5.167
Produkcja w toku	547.170	7.766	(213.366)	215.627	557.198

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Calkowitych Dochodów	Na dzień 30 września 2021
Wyroby gotowe	109.419	-	(284.698)	38.087

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Calkowitych Dochodów	Zwiększenia	Wykorzystanie	Na dzień 30 września 2021
Odpis aktualizujący	(5.503)	-	-	1.384	(4.119)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2021
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	13.675	32	(118)	(1.860)	11.729

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	664.761	-			602.895
--	----------------	----------	--	--	----------------

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 4,2678%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 12.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy, Grunty przeznaczone pod zabudowę i Grunty na sprzedaż

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Za rok zakończony 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia	45.486	44.321
Przeniesione z Zapasów	-	31.920
Zwiększenia/(zmniejszenia)	(32.706)	(28.750)
Odpis aktualizujący	1.398	(2.005)
Bilans zamknięcia	14.178	45.486
W tym:		
Wartość księgowa	17.348	50.043
Odpis aktualizujący	(3.170)	(4.557)
Bilans zamknięcia	14.178	45.486

W okresie zakończonym 30 września 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych.

Grunty na sprzedaż

W okresie zakończonym 30 września 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu projektu Naturalis z Gruntów przeznaczonych pod zabudowę do linii Grunty przeznaczone na sprzedaż zlokalizowanego w Łomiankach. Dnia 28 września 2021 roku Zarząd zdecydował o sprzedaży gruntu. Decyzja o sprzedaży gruntu była spowodowana dokonaną analizą rentowności projektu. Ponadto weryfikacja przeprowadzona przez Spółkę wykazała, że realizacja kolejnych etapów projektu, biorąc pod uwagę koszty i możliwe problemy mogą przyczynić się do realizacji projektu ze stratą. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 22.500.000 złotych na podstawie oferty otrzymanej od kupującego oraz będzie natychmiastowo zapłacona po podpisaniu umowy końcowej sprzedaży, nie później niż 30 października 2021 roku.

Poniższa tabela przedstawia wynik netto ze sprzedaży gruntu:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
Cena netto sprzedaży gruntu	22.500	-
Wartość księgowa gruntu na sprzedaż	24.940	-
Wynik netto ze sprzedaży	(2.440)	-

Utrata wartości z tytułu reklasyfikacji gruntu do Gruntów przeznaczonych na sprzedaż została zaprezentowana w Kosztach własnych sprzedaży.

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	22.422	12.748
Należności z tytułu dostaw i usług	8.200	8.649
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	920	1.377
Wadium	1.437	1.437
Depozyt notarialny	4.460	6.765
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	6.463	6.398
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	43.902	37.374

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 3,0 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz 3,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na grunty na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 września 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Warszawa, Epopei	7.500	1.000
Warszawa, KEN	9.000	-
Warszawa, Ursus	10.000	-
Warszawa, Wysockiego	4.000	-
Warszawa, Kasprzaka	-	2.700
Razem	30.500	3.700

Dodatkowe informacje o zakupie gruntów w okresie zakończonym 30 września 2021 roku zostały zaprezentowane w Nocie 25 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 12 – MSSF 16

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

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Rozpoznanie przychodu	30 września 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	(118)	-	32	(1.860)	11.729
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 września 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	639	(919)	(91)	(1.878)	11.653
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	28	-	-	n/d	618

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 13 – 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 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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>	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 (poddane przeglądowi /niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2020 (badane)
Bilans otwarcia	230.072	187.969
Wykup obligacji	(77.929)	(55.000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	(2.247)	(2.141)
Wpływy z obligacji (wartość nominalna)	100.000	100.000
Koszt emisji	(1.572)	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	1.252	783
Odsetki naliczone	7.903	8.429
Odsetki spłacone	(5.008)	(8.331)
Bilans zamknięcia	252.472	230.072
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	54.856	54.690
Zobowiązania długoterminowe	197.616	175.382
Bilans zamknięcia	252.472	230.072

Obligacje na dzień 30 września 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	748	(104)	50.644
Obligacje serii V ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	2.256	(1.175)	101.081
Obligacje serii W ⁽³⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	1.956	(1.209)	100.747
Razem				250.000	4.960	(2.488)	252.472

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje na dzień 31 grudnia 2020:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii R	PLN	Wibor 6M + 2,85%	2021	47.859	151	(81)	47.929
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	277	(233)	50.045
Obligacje serii U ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2023	32.317	512	(334)	32.495
Obligacje serii V ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.124	(1.521)	99.604
Razem				230.176	2.065	(2.168)	230.072

- 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.*

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.

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.

Wcześniejszy wykup przeprowadzany został 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Wskaźniki finansowe dla konwenantów:

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

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

Na dzień	30 września 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	252.472	230.072
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.387	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	8.482
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(8.231)	(14.239)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(203.426)	(135.099)
Dług netto	42.202	89.216
Kapitał własny razem	408.465	379.817
Wskaźnik	10,3%	23,5%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,0%	80,0%

Pozostałe kowenanty:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T, 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 630 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 uwzględni wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych.

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 12.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Za rok zakończony 31 grudnia 2020
	(Poddane przeglądowi/niebadane)	(Badane)
Saldo otwarcia	-	12.875
Otrzymane kredyty bankowe	6.779	26.096
Spląty kredytów bankowych	(5.394)	(39.217)
Opłaty bankowe	(809)	(67)
Amortyzacja opłat bankowych	115	323
Opłaty bankowe prezentowane jako zaliczki	695	-
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	-	(10)
Saldo zamknięcia	1.387	-
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	1.387	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	1.387	-

Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 września 2021 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 30 września 2021 r. ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 30 września 2021 r. ('000 złotych)
Ursus IB	złoty	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	311	-	311
Miasto Moje V	złoty	3M Wibor + 3,00%	2023	35.300	-	-	-
Nowe Warzymice II	złoty	3 M Wibor + 2,70%	2022	15.000	1.076	-	1.076
Razem				77.000	1.387	-	1.387

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiadała 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.

Dnia 17 sierpnia 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt dla projektu Nowe Warzymice II w wysokości do 15,0 mln złotych.

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

	30 września 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23.314	26.994
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	23.991	22.215
Gwarancje na roboty budowlane	8.885	5.310
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	968	1.087
Pozostałe zobowiązania	213	1.343
Pozostałe zobowiązania z tyt. dostaw i usług - IFRS 16	929	1.398
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	58.300	58.347

Nota 16 – Podatek dochodowy

Za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeładowi/ niebadane)
	<i>W tysiącach złotych</i>			
Podatek bieżący				
Podatek dochodowy za bieżący okres	6.318	1.572	7.581	6.764
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(163)	-	-	-
Bieżący podatek dochodowy razem	6.155	1.572	7.581	6.764
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4.555	1.756	4.805	(3.583)
Aktywa z tyt. strat podatkowych wykorzystane/(rozpoznane)	(611)	963	(1.391)	(74)
Odroczony podatek dochodowy razem	3.944	2.721	3.414	(3.657)
Podatek dochodowy razem	10.099	4.293	10.995	3.107

Efektywna stawka podatku dochodowego w pierwszym półroczu 2021 wyniosła 26,0% (w okresie porównawczym 22,7%). Wyższa efektywna stopa podatkowa w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku była spowodowana wyższym poziomem kosztów niepodatkowych związanych z emisją obligacji, niematerialnych usług świadczonych między jednostkami powiązаныmi oraz odpisem strat podatkowych z lat ubiegłych, których jednostki zależne w Grupie nie mogły wykorzystać.

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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2021
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	3.491	611	4.102
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16.454	12.430	28.884
Odsetki naliczone od pożyczek	3.126	(417)	2.654
Rezerwa na koszty okresu	719	(341)	378
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.041	(217)	1.824
Pozostałe*	4.663	(216)	4.447
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	30.494	11.795	42.289
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	20.666	16.075	36.741
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	8.573	(974)	7.599
Odsetki naliczone	166	645	811
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.031	(1)	1.030
Pozostałe	582	(6)	576
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	31.018	15.740	46.758
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 16)		3.945	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30.494	-	42.289
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.018	-	46.758
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(21.457)	-	(35.605)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	9.037	-	6.684
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	9.562	-	11.154

* 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 września 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)	339.589	364.932
- spadek (przychód rozpoznany)	(348.635)	(400.256)
Łącznie zaliczki otrzymane	210.599	219.645
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	4.431	4.622
Razem	215.030	224.267

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

Nota 19 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	348.679	102.254	321.198	68.593
Przychody ze sprzedaży usług	720	240	736	242
Łącznie przychody ze sprzedaży	349.399	102.494	321.934	68.835
Koszty własne				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych (Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(286.290)	(80.763)	(245.871)	(59.619)
	(284)	(2.496)	(737)	(767)
Łącznie koszty własne	(286.574)	(83.259)	(246.608)	(60.356)
Marża brutto ze sprzedaży	62.826	19.236	75.326	8.479
Marża brutto ze sprzedaży %	18%	19%	23%	12%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała odpis aktualizujący zapasy w wysokości 2.835 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.505 tysięcy złotych. Odwrócenie odpisu aktualizującego było spowodowane sprzedażą zrealizowaną na projektach z negatywną marżą wykazaną w latach ubiegłych, jak również poprzez wzrost cen sprzedaży na projektach, przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpisy aktualizujące były utworzone przeszłości. Ponadto utworzenie odpisu w kwocie 2.440 tysięcy złotych było wynikiem decyzji o sprzedaży projektu Naturalis w Łomiankach ze stratą. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3.757 tysięcy złotych, przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 737 tysięcy złotych.

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 września 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi /niebadane)	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2020 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2020 roku (badane)
Karmar S.A.	225.534	150.192	116.351	48.297
Hochtief polska S.A.	51.400	43.178	105.857	37
Mostostal Warszawa S.A.	16.700	3.310	37.636	11.478
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	96.608	29.380	130.211	77.254
Glif Sp. z o. o.	-	-	11.515	1.643
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	25.155	16.310	13.008	1.945
Erbud S.A.	-	-	27.457	3.300
Razem	415.398	242.370	442.035	143.954

(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 września 2021	31 grudnia 2020
Nova Królikarnia 2C	-	20.725
Miasto Moje V	35.099	-
Ursus Centralny 1b	23.157	-
Nowe Warzymice II	11.911	-
Razem (wyluczając JV)	70.167	20.725
Wilanów Tulip	-	28.324
Razem (włączając JV)	70.167	49.049

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 września 2021 roku, które nie zostały klientom dostarczone (uwzględniając zaliczki otrzymane oraz kwoty płatności nieotrzymanych na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku):

	Na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)		
	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 września 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 30 września 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	105.556	73.401	32.155	78.726	28.158	50.569
Ursus Ia	2.185	1.565	620	56.257	41.748	14.509
Ursus IIb	58.735	10.014	48.721	-	-	-
Ursus Ib	41.720	15.878	25.842	14.763	1.704	13.059
Miasto Moje III	-	-	-	29.301	26.071	3.230
Miasto Moje IV	61.336	49.776	11.560	38.027	15.333	22.694
Miasto Moje V	57.945	22.642	35.302	15.531	1.661	13.870
Miasto Moje VI	7.713	698	7.015	-	-	-
Vitalia III	-	-	-	37.570	27.760	9.809
Viva Jagodno I	2.569	2.404	165	22.731	7.945	14.786
Viva Jagodno IIa	4.703	759	3.944	-	-	-
Panoramika VI	23.139	15.750	7.388	13.280	2.466	10.814
Panoramika V	1.634	1.004	629	1.465	590	874
Nowe Warzymice (Chopin)	1.746	143	1.603	9.119	2.332	6.787
Nowe Warzymice II (Chopin)	18.751	5.882	12.868	-	-	-
Nowe Warzymice III (Chopin)	10.541	915	9.626	-	-	-
Totton 3c	3.809	2.962	847	20.018	9.592	10.426
Wrocław 2016	-	-	-	19.000	9.423	9.577
Truro 3a	6.774	2.659	4.115	26.010	17.912	8.097
Darwen 3b	1.576	-	1.576	23.230	17.239	5.992
City Link 4	4.312	530	3.782	9.868	3.497	6.371
Grunwald2	1.133	569	564	7.260	1.281	5.979
Grunwaldzka	9.111	1.490	7.621	-	-	-
Pozostałe projekty	6.472	1.556	4.916	7.484	4.931	2.553
Razem (wyłączając JV)	431.459	210.600	220.860	429.640	219.645	209.995
Wilanów Tulip	69.004	54.190	14.813	47.865	26.967	20.898
Razem (włączając JV)	500.463	264.790	235.673	477.505	246.612	230.893

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, poziom inflacji, 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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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 budowlanymi, 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 2020 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku, jak opisano w nocie 14.

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 są narażone w przyszłości na zmiany przepływów pieniężnych związanych z kredytami i obligacjami.

Istotna zmiana stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Grupy, jej sytuację i wyniki finansowe, jak również negatywny wpływ na dalsze perspektywy rozwoju.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(v) Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Spółka narażona jest na szereg nowych decyzji administracyjnych oraz nowych przepisów prawnych narzucanych przez rząd i władze samorządowe, które mogą w różny sposób wpłynąć na działalność Spółki, wśród których można wymienić:

- Władze lokalne zwlekające z wydaniem niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy;
- Wprowadzenie przez władze lokalne nowych regulacji dotyczących opłat za drogi i infrastrukturę;
- Nowe przepisy dotyczące ustawy deweloperskiej, według których określona kwota powinna być potrącana z wpłat klientów oraz wpłacana do krajowego funduszu deweloperskiego;
- Nowe przepisy dotyczące pozwoleń na budowę i standardów projektu, które mogą wpłynąć na wzrost kosztów budowy.

Powyższe zestawienie obrazuje dynamiczne warunki, w jakich działa Spółka, w niektórych przypadkach wymagające szybkiej reakcji ze strony Spółki w celu odpowiedniego dostosowania swojej działalności.

Zarząd będzie kontynuował monitorowanie powyższych kwestii i w razie potrzeby podejmował dalsze działania w celu jak największego zminimalizowania ich wpływu na działalność Spółki.

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku całkowita wartość kosztów z A. Luzon Group wyniosła 630 tysięcy złotych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku Grupa sprzedała mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącej transakcji z jednostkami powiązаныmi.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Udzielone pożyczki	12.098	11.634
Udział w kapitale własnym spółek joint venture	(1.753)	(1.693)
Wartość bilansowa inwestycji	10.345	9.941
Zaprezentowane w pozycji pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Aktywa obrotowe)	(1.407)	(1.039)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	8.918	8.902

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

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia	11.634	13.166
Udzielone pożyczki	125	1.126
Spłacone pożyczki	-	(3.107)
Naliczone odsetki	339	595
Odsetki zapłacone	-	(146)
Saldo zamknięcia po kompensacji	12.098	11.634

Na dzień 30 września 2021 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 12,1 mln złotych) łączna wartość 1,4 mln złotych jest wymagana nie później niż do dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.758
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154	8.653
Grunwaldzka	Poznań	70	3.351
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.722
Nowe Warzymice III	Szczecin	63	3.535
Razem		720	39.019

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Ukończone projekty w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
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
Viva Jagodno I	Wrocław	21 lipca 2021 roku	121	6.241
Razem (wyłączając JV)			471	31.563
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	21 września 2021 roku	149	9.574
Razem (włączając JV)			620	41.137

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

Zakup gruntu

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Ursus	przedwstępna	17 stycznia 2021	150,0	10,0	1.860	100.000
Poznań, Smardzewska	końcowa	11 lutego 2021	26,0	26,0	343	19.790
Warszawa, KEN	przedwstępna	3 marca 2021	16,0	9,0	94	5.700
Warszawa, Epopei (*)	przedwstępna	23 listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Wysockiego	przedwstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Studzienna	końcowa	29 czerwca 2021	13,5	13,5	82	4.800
Warszawa, Dobosza	przedwstępna	10 sierpnia 2021	10,0	2,5	67	3.700
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021	13,0	13,0	191	11.000
Warszawa, Przemysłowa	przedwstępna	27 lipca 2021	13,0	2,0	137	5.600
Razem			275,5	93,4	3.331	178.165

(*) w lutym 2021 Spółka podpisała ostateczną umowę na 3 działki związane z projektem Epopei na łączną kwotę 6,7 mln złotych stanowiącą część ceny zakupu

Podział zysku netto za 2020 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 września 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Program wykupu akcji własnych

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

w złotych	Na dzień 30 września 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	(1.731.716)	(1.613.110)
% wszystkich akcji	0,96%	0,91%

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

W dniu 13 sierpnia 2021 r. Spółka otrzymała od swojego pośredniego akcjonariusza większościowego, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. z siedzibą w Ra'anana, Izrael („Akcjonariusz Większościowy”), że nabył on w ramach transakcji pakietowych przeprowadzonych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. łącznie 41.505.074 akcji w kapitale zakładowym Spółki. Po tych transakcjach Akcjonariusz Większościowy posiadał bezpośrednio i pośrednio (poprzez ITR Dori BV i Spółkę, która posiada akcje własne) 92,32% kapitału zakładowego Spółki (łącznie 151.422.215 akcji). Od 13 sierpnia do 30 września 2021 r. Spółka była wielokrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego (również w związku z faktem, że jest on podmiotem powiązany z Panem A. Luzon – Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki) o nabyciu dodatkowych 4.004.174 akcji Spółki, stanowiących 1,49% w kapitale zakładowym Spółki. Zgodnie z tymi zawiadomieniami, na dzień 30 września 2021 r., Akcjonariusz Większościowy posiadał (bezpośrednio i pośrednio) 94,77% udziałów w kapitale zakładowym Spółki (włączając akcje własne Spółki – należy zauważyć, że zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka nie wykonuje prawa głosu z akcji własnych).

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny wykonawca	Data umowy	Wartość netto umowy (w mln złotych)	Dodatkowe opłaty
Viva Jagodno II	Wrocław	228	Karmar S.A.	11 lutego 2021	52,0	brak
Ursus IIB i IIC	Warszawa	401	Karmar S.A.	28 maja 2021	93,8	- dodatkowe prace o wartości 2,4 mln złotych - 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
Grunwaldzka	Poznań	70	Karmar S.A.	28 maja 2021	18,0	brak
Nowe Warzymice III	Szczecin	63	Ebud S.A.	23 czerwca 2021	12,9	brak
Miasto Moje VI	Warszawa	227	Hochtief S.A.	24 czerwca 2021	51,4	- 400 tysięcy złotych (plus VAT) stanowi koszt prac dotyczących przyszłych etapów inwestycji Miasto Moje
Razem					275,5	

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Pozwolenia na budowę

Nazwa projektu	Lokalizacja	Pozwolenie na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Viva Jagodno IIA and IIB	Wrocław	5 stycznia 2021	228	13.200
Viva Jagodno III	Wrocław	5 lutego 2021	58	3.100
Grunwaldzka	Poznań	1 marca 2021	70	3.300
Ursus IIB	Warszawa	2 marca 2021	206	11.800
Ursus IIC	Warszawa	2 marca 2021	195	11.100
Miasto Moje VII	Warszawa	21 czerwca 2021	243	11.600
Ursus IIE	Warszawa	25 sierpnia 2021	280	16.000
Ursus IID	Warszawa	3 września 2021	335	19.100
Razem			1.615	89.200

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Zakup gruntów

Poniższa tabela przedstawia transakcje związane z zakupem działek po okresie sprawozdawczym:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Zaborowska	przedwstępna	16.10.2021	19,52	119	6.400
Warszawa, Marynin	przedwstępna	16.10.2021	25,9	148	8.100
Szczecin, Sobola	końcowa	14.10.2021	21,0	500	26.200
Warszawa, Poleczki	przedwstępna	27.10.2021	8,4	86	3.500
Warszawa, Dudka	przedwstępna	28.10.2021	56,5	819	45.400
Razem			131,3	1.172	89.600

Pozwolenie na użytkowanie

Dnia 29 października 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla projektu Miasto Moje IV znajdującego się przy ulicy Marywilskiej, w dzielnicy Białołęka w Warszawie.

Dnia 8 listopada 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla projektu Ursus Centralny IIA znajdującego się przy ulicy Gierdziejewskiego, w dzielnicy Ursus w Warszawie.

Sprzedaż gruntów

Dnia 6 października 2021 roku Spółka (poprzez jednostkę zależną) zawarła umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Łomiankach o powierzchni ok. 2 ha za cenę netto 22,5 mln złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Podjęte uchwały Zgromadzeń Obligatariuszy w sprawie zmiany warunków emisji obligacji

Dnia 5 listopada 2021 roku odbyły się Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii T, V i W, na których podjęto uchwały w sprawie zmiany warunków emisji tych obligacji, polegających na usunięciu z katalogu Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Obligacji:

1. punktu dotyczącego *Nadmiernej inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie* (dla serii T, V i W). W związku z podjęciem tych uchwał Spółka zobowiązana jest do dokonania dodatkowej płatności na rzecz obligatariuszy w wysokości 0,4% wartości nominalnej obligacji. Wspomniana premia zostanie wypłacona w dniu 25 listopada 2021 roku,
2. punktu dotyczącego *Wycofania akcji Emitenta z obrotu na GPW* (wyłącznie dla serii T).

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
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Warszawa, 9 listopada 2021 rok

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 2021

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(Badane)
Aktywa			
Wartości niematerialne		24	39
Udziały w jednostkach zależnych	6	455.798	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	177.686	160.040
Razem aktywa trwale		633.508	595.953
Należności z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek		134	88
Należności od jednostek zależnych		375	3.699
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	-	307
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		29.959	27.152
Razem aktywa obrotowe		30.468	31.246
Razem aktywa		663.976	627.199
Kapitały			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne	12	(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		247.416	211.022
Razem kapitał własny		408.465	379.817
Zobowiązania			
Obligacje	8	197.616	175.382
Pożyczki od jednostek zależnych		2.344	12.270
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		276	61
Razem zobowiązania długoterminowe		200.236	187.712
Obligacje	8	49.896	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji		4.960	2.065
Pożyczki od jednostek zależnych		-	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		419	1.670
Razem zobowiązania krótkoterminowe		55.275	59.670
Razem zobowiązania		255.511	247.382
Razem kapitał własny i zobowiązania		663.976	627.199

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

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 2021

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres		9 miesięcy zakończony 30 września 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 września 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)	3 miesiące zakończony 30 września 2020 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>w tysiącach PLN (za wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze świadczenia usług doradczych		4.310	176	5.653	3.777
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(3.354)	(1.105)	(3.623)	(2.459)
Pozostałe koszty		(4)	(10)	(5)	(5)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		952	(939)	2.025	1.313
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	6	32.892	9.179	38.197	8.619
Zysk z działalności operacyjnej po włączeniu udziału w zysku jednostek zależnych		33.844	8.240	40.222	9.932
Przychody finansowe		4.660	1.620	5.248	3.623
Koszty finansowe		(9.522)	(3.321)	(7.213)	(4.593)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej	9	(4.862)	(1.701)	(1.965)	(970)
Zysk/(strata) netto		28.982	6.539	38.257	8.962
Podatek dochodowy	10	(215)	279	(753)	(846)
Calkowite dochody po opodatkowaniu		28.767	6.818	37.504	8.116
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Calkowite dochody po opodatkowaniu		28.767	6.818	37.504	8.116
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozdwniona)		162.445.822	162.442.859	162.937.256	163.006.990
<i>w złotych (PLN)</i>					
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozdwniony)		0,177	0,042	0,230	0,050

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

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 2021

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

w tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny / Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2021	-	-	-	28.767	28.767
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	28.767	28.767
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 – przeniesienie z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych ⁽¹⁾	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	247.416	408.465

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

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2020	-	-	-	37.504	37.504
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	37.504	37.504
Nabycie akcji własnych	-	-	(458)	-	(458)
Dywidenda	-	-	-	(9.786)	(9.786)
Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy	-	7.627	-	(7.627)	-
Stan na dzień 30 września 2020 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	157.905	(1.038)	208.329	377.754

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

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 2021**

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2021	2020
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) netto za okres		28.767	37.504
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(4.661)	(5.248)
Koszty finansowe	9	9.522	7.213
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	10	215	755
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	6	(32.891)	(38.196)
Podsuma		952	2.029
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(46)	43
Zmiana stanu należności od jednostek zależnych		3.326	216
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(1.251)	(443)
Podsuma		2.982	1.845
Odsetki zapłacone	8	(8.491)	(6.200)
Odsetki otrzymane	7	3.494	2.273
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2.015)	(2.082)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(59.300)	(34.000)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	41.616	27.955
Dywidenda od jednostek zależnych		13.000	34.735
Inwestycje w jednostkach zależnych		(33)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(4.716)	28.690
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych	12	(119)	(458)
Wypłacone dywidendy		-	(9.840)
Spląty pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych/Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		(8.600)	11.864
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	8	96.186	-
Wykup obligacji	8	(77.929)	(35.000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		9.538	(33.434)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2.807	(6.826)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		27.152	7.173
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień koniec okresu		29.959	347

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

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 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 września 2021 roku:

- 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych oraz 27,75% akcji jest bezpośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”). Beneficjentem rzeczywistym jest pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej;
- 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki, a więc również pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group;
- 5,23% akcji było własnością pozostałych inwestorów.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 30 września 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 9 listopada 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 dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

Za okres <i>W tysiącach złotych</i>	9 miesięcy zakończonych 30 września 2021	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020
Stan na początek roku	435.874	419.835
Inwestycje w spółkach zależnych	33	1.000
Zysk netto jednostek zależnych za rok	32.892	40.775
Zmiana prezentacji	-	9.000
Dywidendy otrzymane	(13.000)	(34.736)
Stan na koniec roku	455.798	435.874

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednim i pośrednim) 87 spółek, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 7 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wynik z inwestycji w jednostkach zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 wyniósł 38.197 tysięcy złotych.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)
Stan na początek okresu	160.347	113.829
Udzielone pożyczki	59.300	79.354
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(41.616)	(27.956)
Zmiana prezentacji	-	(9.000)
Kompensata pożyczek	(1.513)	-
Amortyzacja opłat i prowizji	-	88
Naliczone odsetki	4.662	6.297
Spląty odsetek	(3.493)	(2.265)
Stan na koniec roku razem	177.686	160.347
Stan na koniec okresu zawiera:		
Aktywa krótkoterminowe	-	307
Aktywa długoterminowe	177.686	160.040
Stan na koniec roku razem	177.686	160.347

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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)
Bilans otwarcia	230.072	187.969
Wykup obligacji	(77.929)	(55.000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	(2.247)	(2.141)
Wpływy z obligacji (wartość nominalna)	100.000	100.000
Koszt emisji	(1.572)	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	1.252	783
Odsetki naliczone	7.903	8.429
Odsetki spłacone	(5.008)	(8.331)
Bilans zamknięcia	252.472	230.072
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	54.856	54.690
Zobowiązania długoterminowe	197.616	175.382
Bilans zamknięcia	252.472	230.072

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 2021**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego**

Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	4.660	5.241
Odsetki od lokat bankowych	-	7
Przychody finansowe	4.660	5.248
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(7.899)	(6.090)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(198)	(592)
Oplaty i prowizje, w tym wycena zamortyzowanym kosztem	(1.337)	(527)
Inne	(88)	(4)
Koszty finansowe	(9.522)	(7.213)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(4.862)	(1.965)

Nota 10 – Podatek dochodowy

Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-
Korekty podatku dotyczące lat ubiegłych	391	-
Bieżący podatek dochodowy razem	391	-
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	333	1.050
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	(509)	(297)
Odroczony podatek dochodowy razem	(176)	753
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	215	753

Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku całkowita wartość kosztów z A. Luzon Group wyniosła 630 tysięcy złotych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku Grupa sprzedała mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącej transakcji z jednostkami powiązanymi.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony
dnia 30 września 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 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Na dzień	30 września 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	(1.731.716)	(1.613.110)
% wszystkich akcji	0,96%	0,91%

Dodatkowe informacje na temat programu wykupu akcji własnych zostały zawarte w Nocie 11 do Roczego 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, 9 listopada 2021 roku