

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 2014

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu z działalności	1
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014	
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	22
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	23
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	24
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	25
Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	27
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Informacje ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 r. Spółka poprzez swoje spółki zależne (zwane dalej „Grupą”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych indywidualnym odbiorcom na rynku polskim.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 czerwca 2014 roku 39,78% akcji było kontrolowane przez I.T.R. 2012 B.V, która jest spółką zależną Global City Holdings N.V. („ITR 2012”) (32,11 % poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 oraz ITR Dori B.V. oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group) i 39,78% akcji było własnością U. Dori Group Ltd („U. Dori Group”) (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group). Pozostałe 20,44% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości akcji na dzień sporządzenia tego raportu. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 20. Dnia 4 sierpnia 2014 roku, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,42 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 386,8 mln złotych.

Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym, dynamicznie rozwijającym się deweloperem rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych miastach Polski. Spółka jest przekonana, że korzystając ze swoich atutów, w tym znaczącego portfela gruntów, utrzyma pozycję jednego z wiodących deweloperów na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych.

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w kontekście niepewnej sytuacji rynkowej, jaka ma miejsce od kilku lat w Polsce. Z jednej strony polska gospodarka jawi się jako stabilna wręcz rosnąca, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony utrzymująca się niestabilność regionalna może mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne warunki działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wspomnianych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów (iii) możliwość rozważenia zróżnicowanych geograficznie lokalizacji, w których są realizowane inwestycje, oraz (iv) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej w porównaniu do pozostałych deweloperów rynku mieszkaniowego w regionie.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Grupa posiada 1.010 lokali na sprzedaż w dwunastu lokalizacjach, z czego 898 lokali w ramach dziewięciu projektów jest na dzień 30 czerwca 2014 roku w trakcie budowy, a 112 lokali znajduje się w już ukończonych projektach. W całości dziewięć projektów będących w trakcie budowy obejmuje łącznie 1.303 lokale o łącznej powierzchni 74.700 m². Zakończenie budowy 38 lokali o powierzchni 2.300 m² w ramach jednego projektu przewidziane jest na pozostałą część 2014 roku, natomiast zakończenie sześciu kolejnych projektów jest przewidziane na 2015 rok a dwóch innych na rok 2016. Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 19 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.540 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 322.600 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. Grupa rozważa rozpoczęcie w 2014 roku realizacji kolejnych dwóch etapów w ramach trwających już inwestycji obejmujących 204 lokale o łącznej powierzchni 11.400 m², oraz trzech nowych projektów obejmujących 399 lokali o łącznej powierzchni 24.500 m² (razem 603 lokale o łącznej powierzchni 35,900 m²).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Grupa sprzedała 416 lokali o łącznej wartości 161,6 mln złotych wobec 295 lokali o łącznej wartości 114,2 mln złotych sprzedanych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, co odzwierciedla umacniającą się pozycję Spółki na rynku, jak również ogólną poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w czasie ostatnich turbulencji na rynkach europejskich, że jest stosunkowo silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z większością innych krajów europejskich), według oceny Zarządu, stwarza dobre perspektywy rozwoju na krajowym rynku nieruchomości pomimo niestabilności rynku, która panowała przez ostatnie lata. Według Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży Spółki osiągnięte w okresie trwającym od 2010 roku a kończącym się po pierwszej połowie 2014 roku potwierdzają powyższą zależność.

Trend odnotowany w 2010 oraz 2011 roku, gdy rosnąca aktywność deweloperów doprowadziła do większej liczby lokali dostępnych do sprzedaży, zwolnił w 2012 roku, gdy wielu deweloperów dotknął problem ze znalezieniem nabywców na ich produkty. W 2012 roku rozpoczęto w Polsce budowę 142 tysięcy nowych mieszkań (spadek o 12% w porównaniu do 2011 roku), zaś w 2013 liczba ta spadła o kolejne 10%. Pomimo faktu, że rynek budowlany odnotował spadek w roku 2013, sytuacja na całym rynku odwróciła się w trakcie roku. Warto zauważyć, że w 2013 roku popyt wzrósł w porównaniu do 2012 roku. W rezultacie, liczba nowych budów wzrosła w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2014 roku o 22%. Ważne jest, aby zauważyć, że liczba nowych projektów realizowanych przez deweloperów wzrosła w tym czasie o 51%, a aktywność inwestorów indywidualnych wzrosła w tym czasie jedynie o 5%. Dane rynkowe wskazują, że czołowi deweloperzy (tacy jak Spółka) byli w stanie przezwyciężyć wiele trudności, które hamowały rozwój rynku w ciągu 2013 roku, w tym główną przeszkodę związaną z nowymi przepisami i ograniczeniami bankowymi, które weszły w życie w 2012 roku i które ograniczyły możliwości deweloperów w pozyskiwaniu finansowania nowych inwestycji.

W tym samym czasie, wiele czynników zewnętrznych przyczyniło się do rozwoju rynku. Po pierwsze, rządowy program wspierający młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie, o nazwie "Rodzina na Swoim", który zakończył się z końcem roku 2012, zastąpiony został nowym programem, który wszedł w życie na początku 2014 roku. Ponadto od kilku kwartałów Narodowy Bank Polski utrzymuje stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2,5% od lipca 2013 roku). Historycznie niski poziom stóp procentowych w 2013 oraz 2014 roku wpłynął pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych z dwóch powodów. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze dla potencjalnych kupujących, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy inwestycyjnej dla niskoprocentowanych depozytów w bankach.

Biorąc pod uwagę wszystkie te czynniki, można stwierdzić, że rosnący popyt na lokale mieszkalne w 2013 oraz 2014 roku dogonił podaż, lub nawet zaczął ją przewyższać. Sugeruje to możliwość potencjalnego wzrostu cen mieszkań, który byłby korzystny dla Spółki. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie w 2013 roku wyniosła 14.600, czyli o 19 % więcej niż w 2012 roku. Utrzymujący się pozytywny trend zaobserwowano także w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2014 roku, w którym liczba nowych mieszkań sprzedanych w Warszawie wyniosła prawie 8.300 i była większa o 37% w porównaniu do analogicznego okresu w 2013 roku. Liczba nowych mieszkań sprzedanych w pięciu największych polskich aglomeracjach (wyłączając Warszawę) wzrosła w 2013 roku o 16%, a w pierwszej połowie 2014 roku wzrost wyniósł 39%. Utrzymujący się pozytywny trend zaobserwowany w pierwszym półroczu 2014 roku, pozwolił największym deweloperom nadal poprawiać swoje wyniki ze sprzedaży i zwiększać swój udział w rynku. Ogólne wyniki sprzedaży w pierwszych sześciu miesiącach 2014 roku prezentowane przez ośmiu największych deweloperów mieszkaniowych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie były o 45% wyższe niż w tym samym okresie w 2013 roku.

Zarząd wierzy, że wszystkie powyższe czynniki, w szczególności dużo lepsze wyniki sprzedaży w ciągu ostatnich kwartałów zarówno Spółki, jak i na całym polskim rynku mogą oznaczać polepszenie sytuacji na polskim rynku nieruchomości w co najmniej kilku nadchodzących kwartałach. Jednocześnie zabezpieczenie finansowania prac budowlanych stało się trudniejsze w związku z wprowadzeniem w Polsce nowych przepisów, które weszły w życie w kwietniu 2012 roku. Przepisy te narzucają deweloperom sposób finansowania projektów wyłącznie długiem i z kapitałów własnych lub, w przypadku finansowania ze środków pozyskanych od nabywców, uzyskania dodatkowych gwarancji bankowych zapewniających bezpieczeństwo pieniędzy klientów jeżeli tego rodzaju środki są wykorzystywane w finansowaniu projektu. Zarząd uważa, że Spółka ma relatywnie silną pozycję i nie powinna napotkać trudności w pozyskiwaniu finansowania dla swoich projektów. Zarząd jest również świadomy trudnych warunków na rynku kredytowym. W związku z tym przy planowaniu nowych projektów Spółka przygotowała się na rosnące koszty finansowania długiem, jak również bardziej restrykcyjne wymogi stawiane przez banki kredytujące inwestycje, które antycypują skutki wprowadzenia nowej ustawy dotyczącej deweloperów.

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz odebrano pozwolenie na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Espresso I ^(*)	Warszawa	210	9.500
Młody Grunwald I ^(*)	Poznań	148	8.500
Razem		358	18.000

(*) Dodatkowe informacje zostały przedstawione w sekcji „B. Wynik w podziale na projekty” poniżej.

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i pożytków związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku wyniósł 113,0 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 91,9 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto w wysokości 21,1 mln złotych oraz marżę brutto na poziomie 18,7%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o dostarczonych mieszkaniach		Przychody ^(*)		Koszt własny sprzedaży ^(**)		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m ²)	W tysiącach złotych		W tysiącach złotych		W tysiącach złotych	%
				%		%		
Espresso I	199	8.643	59.655	52,8%	46.765	50,9%	12.890	21,6%
Verdis I & II	56	3.580	23.596	20,9%	17.944	19,5%	5.652	24,0%
Młody Grunwald I	32	1.560	8.422	7,5%	7.835	8,5%	587	7,0%
Sakura I & II	9	772	5.513	4,9%	4.808	5,2%	705	12,8%
Impressio I	3	162	1.065	0,9%	1.104	1,2%	(39)	-3,7%
Constans	3	805	3.070	2,7%	3.112	3,4%	(42)	-1,4%
Naturalis I, II & III	16	947	4.898	4,3%	4.353	4,8%	545	11,1%
Panoramika I	17	992	4.271	3,8%	4.038	4,4%	233	5,5%
Chilli I & II	3	259	1.022	0,9%	977	1,1%	45	4,4%
Gemini II	1	81	702	0,6%	492	0,5%	210	29,9%
Pozostałe	N.A	N.A	780	0,7%	431	0,5%	349	44,7%
Razem / Średnia	339	17.801	112.994	100%	91.859	100%	21.135	18,7%

(*) Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego i przekazania kluczy nabywcy lokalu.

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

Espresso I

Budowa w ramach projektu Espresso I została zakończona w lutym 2014 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 4.200 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Jana Kazimierza). W ramach Espresso I powstały dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 202 lokale mieszkalne oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.500 m²

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 (c.d.)

B. Wynik w podziale na projekty (c.d.)

Verdis I & II

Budowa w ramach projektów Verdis I i Verdis II została zakończona odpowiednio w grudniu 2012 roku oraz grudniu 2013 roku. Projekty Verdis I i Verdis II były realizowane na gruncie o powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego). W ramach Verdis I i Verdis II powstały, odpowiednio, trzy dziewięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 128 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.400 m² oraz dwa sześciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 72 lokale mieszkalne oraz 6 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 4.900 m².

Młody Grunwald I

Budowa w ramach projektu Młody Grunwald I została zakończona w maju 2014. Projekt Młody Grunwald I był realizowany na części gruntu o powierzchni 5.583 m² zlokalizowanego w dzielnicy Grunwald w Poznaniu (przy ulicy Jeleniogórskiej). W ramach projektu Młody Grunwald I powstały trzy pięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 136 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.500 m².

Sakura I & II

Budowa w ramach projektów Sakura I i Sakura II została zakończona odpowiednio w maju 2012 roku oraz maju 2013 roku. Projekty Sakura I i Sakura II były realizowane na gruncie o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej). W ramach Sakura I i Sakura II powstały odpowiednio jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 99 lokali mieszkalnych oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m² oraz jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m².

Impressio I

Budowa w ramach projektu Impressio I została zakończona w czerwcu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 14.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu. W ramach Impressio I powstały trzy trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące łącznie 70 lokali o łącznej powierzchni 4.500 m².

Constans

Pierwsza, druga i trzecia faza projektu osiedla domów Constans zostały ukończone odpowiednio w czerwcu 2010 roku, listopadzie 2010 roku oraz czerwcu 2011 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie zlokalizowanym w miejscowości Konstancin pod Warszawą o łącznej powierzchni 36.377 m². Poszczególne etapy składają się z: 8 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 4.471 m² (łącznie 16 jednostek), 5 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2.758 m² (łącznie 10 jednostek) oraz 4 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2.176 m² (łącznie 8 jednostek).

Naturalis I, II & III

Budowa w ramach projektów Naturalis I, II oraz III została ukończona odpowiednio w grudniu, sierpniu 2012 roku oraz sierpniu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 31.800 m² zlokalizowanym w Łomiankach pod Warszawą. W ramach Naturalis I, II oraz III powstały: trzypiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 52 lokale o łącznej powierzchni 2.900 m² oraz dwa trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 60 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m².

Panoramika I

Budowa w ramach projektu Panoramika I została ukończona w październiku 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 4.248 m² zlokalizowanym przy ulicy Duńskiej w Szczecinie. W ramach Panoramika I powstały dwa czteropiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 90 lokali o łącznej powierzchni 5.300 m².

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 (c.d.)

B. Wynik w podziale na projekty (c.d.)

Chilli I & II

Budowa w ramach projektu Chilli I oraz II została zakończona odpowiednio w czerwcu 2012 roku oraz czerwcu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 39.640 m² zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem. W ramach Chilli I oraz II powstało 30 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.100 m² oraz 20 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.600 m².

Gemini II

Budowa w ramach projektu Gemini II została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 4.703 m² zlokalizowanym w dzielnicy Ursynów w Warszawie (aleja KEN) w okolicy stacji metra Imielin. W ramach Gemini II powstały dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkaniowe obejmujące 167 lokali mieszkalnych oraz 15 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.900 m².

Other

Pozostałe przychody są związane głównie ze sprzedażą miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich w projektach, które zostały zakończone w latach poprzednich, jak również obejmują przychody z wynajmu.

C. Lokale sprzedane w ciągu roku

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2013 roku	Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2014	Razem
Constans ^(*)	Warszawa	32	1	1	34
Gemini II ^(*)	Warszawa	180	-	2	182
Verdis I & II ^(*)	Warszawa	203	5	9	217
Verdis III ^(**)	Warszawa	21	62	63	146
Verdis IV ^(**)	Warszawa	-	14	64	78
Sakura I & II ^(*)	Warszawa	245	-	11	256
Sakura III ^(**)	Warszawa	29	48	68	145
Sakura IV ^(**)	Warszawa	-	18	96	114
Naturalis I, II & III ^(*)	Warszawa	106	14	52	172
Impressio I ^(*)	Wrocław	67	2	1	70
Impressio II ^(*)	Wrocław	1	13	128	142
Chilli I & II ^(*)	Poznań	47	1	2	50
Chilli III ^(**)	Poznań	2	12	24	38
Panoramika I ^(*)	Szczecin	80	7	3	90
Panoramika II ^(**)	Szczecin	-	6	101	107
Espresso I ^(*)	Warszawa	187	16	7	210
Espresso II ^(**)	Warszawa	29	63	60	152
Młody Grunwald I ^(*)	Poznań	69	55	24	148
Młody Grunwald II ^(**)	Poznań	-	10	127	137
Tamka ^(**)	Warszawa	10	19	36	65
Moko ^{(**)(***)}	Warszawa	-	48	131	179
Pozostałe projekty	Warszawa	-	2	-	2
Razem		1.308	416	1.010	2.734

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku" – sekcja B. Wynik w podziale na projekty (strony 3-5).

(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2014" – sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-17).

(***) Wyniki sprzedaży w Moko uwzględniają umowy rezerwacyjne zawarte przed otrzymaniem przez Spółkę pozwolenia na budowę dla projektu. Umowy rezerwacyjne zostaną przekształcone w przedwstępne umowy sprzedaży, jak tylko pozwolenie na budowę stanie się prawomocne.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 (c.d.)

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje o projektach, których budowę lub proces sprzedaży rozpoczęto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Sakura IV ^(*)	Warszawa	114	6.600
Młody Grunwald II ^(*)	Poznań	137	8.200
Verdis IV ^(*)	Warszawa	78	4.000
Panoramika II ^(*)	Szczecin	107	5.900
Moko ^(*)	Warszawa	179	11.200
Razem		615	35.900

(*) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2014" – sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-17).

E. Zakup ziemi

W maju 2014 roku Grupa podpisała z osobami fizycznymi (dalej "Sprzedający") umowę kupna-sprzedaży dotyczącą niezagospodarowanej działki położonej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów przy ulicy Jaśminowej, o łącznej powierzchni 82 tysięcy m².

Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej ze Sprzedającymi w czerwcu 2012 roku, Spółka miała prawo nabycia nieruchomości o łącznej powierzchni do 118,4 tysiące m² pod warunkiem, że Sprzedający spełnią szereg warunków, które obejmowały rozwiązanie sporu sądowego pomiędzy Sprzedającymi a osobami trzecimi dotyczącego niektórych nieruchomości objętych umową przedwstępną sprzedaży (dalej "Nieruchomości Sporne"). Ze względu na fakt, że powyżej przedstawiony spór sądowy nie został zakończony, umowa podpisana ze Sprzedającymi w maju 2014 roku nie obejmuje Nieruchomości Spornych. W zależności od ostatecznego wyniku sporu dotyczącego Nieruchomości Spornych oraz od daty jego ostatecznego rozstrzygnięcia, Spółka może nabyć Nieruchomości Sporne w przyszłości, z zastrzeżeniem zasad oraz warunków uzgodnionych ze Sprzedającymi.

Łączna cena nabycia nieruchomości wynosiła 65,57 mln złotych, z czego 20,75 mln złotych zostało zapłacone przez Spółkę w formie zaliczki w czerwcu 2012 roku, a pozostała kwota w wysokości 44,82 mln złotych została zapłacona w maju 2014 roku.

Informacja finansowa

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 22 do 47, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013, które zostało sporządzone zgodnie z „MSSF”. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy pełnymi MSSF a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto Spółki przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 wyniósł 4.213 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca	
	2014	2013
	PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)	
	<i>(przekształcone*)</i>	
Przychody ze sprzedaży	112.994	110.681
Koszt własny sprzedaży	(91.859)	(84.517)
Zysk brutto na sprzedaży	21.135	26.164
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.664)	(3.116)
Koszty ogólnego zarządu	(9.138)	(8.061)
Pozostałe koszty	(1.538)	(1.472)
Pozostałe przychody	167	353
Wynik na działalności operacyjnej	6.962	13.868
Przychody finansowe	1.318	1.190
Koszty finansowe	(2.024)	(1.872)
Wynik operacji finansowych, netto	(706)	(682)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(551)	(646)
Zysk brutto	5.705	12.540
Podatek dochodowy	(158)	216
Zysk netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	5.547	12.756
Zysk przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(1.334)	223
Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	4.213	12.979
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,015	0,048

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 2,3 mln złotych (2,1%) z 110,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku do 113,0 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu liczby lokali przekazanych klientom pod względem powierzchni (w m²). Efekt ten jest częściowo zrównoważony przez nieznaczny spadek średniej ceny sprzedaży za metr kwadratowy.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 7,3 mln złotych (8,7%) z 84,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku do 91,8 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, co zasadniczo jest konsekwencją rozpoznania kosztu większej liczby lokali przekazanych klientom pod względem powierzchni (w m²).

Marża brutto

Marża brutto za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku wyniosła 18,7% wobec 23,6% w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku. Spadek ten spowodowany był dwoma czynnikami: po pierwsze delikatną obniżką średniej ceny sprzedaży za metr kwadratowy, a po drugie większość marży z okresu sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku związana była z projektami Espresso I, Młody Grunwald I i Verdis II, które były mniej rentowne aniżeli projekty przekazywane klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku (głównie Gemini II i Verdis I).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,6 mln złotych (17,6%) z 3,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku do 3,7 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku. Wzrost wydatków w tym zakresie odzwierciedla zmienną dynamikę rynkową, która zmusza deweloperów do przyjęcia bardziej proaktywnej strategii sprzedażowej oraz marketingowej wobec rosnącej konkurencji. Jednocześnie liczba lokali sprzedanych przez Spółkę wzrosła w bieżącym okresie o 41% (z 295 sprzedanych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku do 416 lokali w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku).

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,1 mln złotych (13,4%) z 8,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku do 9,2 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim z nowego planu motywacyjnego, przyjętego w lutym 2014 (dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie 12), a także ze wzrostu premii w Dziale Sprzedaży związanej ze wzrostem sprzedaży.

Wynik z działalności operacyjnej

W rezultacie czynników omówionych powyżej, wynik Spółki z działalności operacyjnej spadł o 6,9 mln złotych, z zysku operacyjnego w wysokości 13,9 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku do zysku operacyjnego na poziomie 7,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Wynik operacji finansowych netto

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

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

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1.324	(6)	1.318
Koszty finansowe	(7.331)	5.307	(2.024)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6.007)	5.301	(706)

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 (przekształcone)*			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1.283	(93)	1.190
Koszty finansowe	(9.574)	7.702	(1.872)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(8.291)	7.609	(682)

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 2,3 mln złotych (27,5%) z 8,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku do 6,0 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, co było efektem zmniejszenia się średniego zadłużenia netto z 154,7 mln złotych podczas okresu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku do 114 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, jak również spadku stóp referencyjnych (WIBOR).

Podatek dochodowy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Grupa wykazała koszt podatkowy w kwocie 158 tysięcy złotych, w porównaniu do 216 tysięcy złotych korzyści podatkowej rozliczonej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku. Niskie efektywne obciążenie podatkowe w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku oraz korzyść podatkowa rozliczona w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki organizacyjnej restrukturyzacji w ramach Grupy. Pozwoliło to Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co nie było możliwe w poprzednich okresach.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółek powiązanych, które nie są w 100% własnością Spółki. Udział ten wyniósł 1.334 tysiące złotych (ujemny) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, w porównaniu do 223 tysięcy złotych (dodatni) w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku. Zmiana udziałów akcjonariuszy mniejszościowych jest spowodowana rozpoznaniem przychodów z projektu Espresso I, którego budowę zakończono w lutym 2014 roku.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Analiza wybranych pozycji śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, w których zaszły istotne zmiany.

	Na dzień 30 czerwca 2014	Na dzień 31 grudnia 2013 (przekształcone *)
	W tysiącach złotych	
Zapasy	660.586	604.790
Zaliczki otrzymane	60.541	70.565
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	199.818	164.001

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosła 660,6 mln złotych wobec 604,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku. Wzrost wartości zapasów jest skutkiem inwestycji Grupy w postaci poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 63,1 mln złotych, nabycie ziemi oraz koszty z tym związane w łącznej kwocie 73,47 mln złotych (głównie projekt Jaśminowa) oraz skapitalizowanych kosztów finansowych w kwocie 5,3 mln złotych. Wzrost został skompensowany przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 91,4 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosło 60,5 mln złotych wobec 70,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 113,0 mln złotych równoważonej częściowo zaliczkami otrzymanymi od klientów w wysokości 102,9 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 199,8 mln złotych na dzień 30 czerwca 2014 roku wobec 164,0 mln na dzień 31 grudnia 2013 roku. Wzrost ten wynika zasadniczo z emisji nowych obligacji (serie F, G i H) na łączną kwotę 44,1 mln złotych (pomniejszone o koszty emisji) w kwietniu oraz maju 2014 roku, oraz jest efektem wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 18,3 mln złotych. Wzrost ten jest w części równoważony przez spłatę kredytów bankowych na łączną kwotę 23,1 mln złotych. Spośród wymienionych 199,8 mln złotych, wartość 25,6 mln złotych obejmuje zobowiązania o terminie płatności nie późniejszym niż 30 czerwca 2015 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z ostatnimi emisjami obligacji w czerwcu i lipcu 2013 roku oraz kwietniu i maju 2014 roku. Jednocześnie kredyty bankowe uzyskane przez Spółkę w okresie ostatnich 7 do 8 lat, które miały służyć częściowemu refinansowaniu transakcji dotyczących nabycia gruntów krótko- i średnioterminowymi kapitałami obcymi, są stopniowo przekształcane w kredyty budowlane (gdy Spółka rozpoczyna budowę na danym projekcie) i spłacane przez Spółkę po zakończeniu budowy, gdy mieszkania zostają sprzedane klientom. Ponadto w przypadku większości projektów, dla których rozpoczęły się prace budowlane, Spółka zawarła również nowe umowy kredytowe dotyczące finansowania prac budowlanych. Spółka zamierza spłacić kredyty i pożyczki otrzymane zarówno na potrzeby zakupu gruntów jak i na prowadzenie prac budowlanych z wpływów otrzymanych od klientów kupujących lokale mieszkalne w projektach współfinansowanych zarówno przez określone kredyty jak i obligacje.

Analiza wybranych pozycji śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (c.d.)

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek(c.d.)

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na cztery kategorie: 1) obligacje o zmiennym oprocentowaniu, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji, 3) kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu ziemi, gdzie Spółka nie zaciągnęła kredytu na prace budowlane oraz 4) pożyczki od podmiotów niepowiązanych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji o zmiennym oprocentowaniu na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosły 159,3 mln złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 161,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 1,0 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (3,0 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 10 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2014 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 13,2 mln złotych.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu gruntów na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosły 24,6 mln złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosły 2,7 mln złotych.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa finansuje swoją codzienną działalność z wpływów pieniężnych z działalności operacyjnej, kredytów bankowych oraz pożyczek i emitowanych obligacji.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2014	2013 (przekształcone *)
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(26.673)	23.788
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(299)	306
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	34.249	11.283

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (c.d.)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku wyniosły 26,7 million mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w wysokości 23,8 mln złotych. Niższa wartość przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów netto z zapasów w kwocie 21,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z zapasów w kwocie 43,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku. Głównym powodem zwiększenia ujemnych przepływów netto z zapasów jest zwiększenie wydatków na zakup nowych działek (projekt Jaśminowa, podczas gdy w trakcie 2013 roku Spółka nie kupiła żadnego nowego projektu) oraz wzrost liczby oraz wartości projektów w budowie.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 34,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku wobec dodatnich przepływów netto w kwocie 11,3 1 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- wykupu obligacji w kwocie 5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku w porównaniu do wykupu obligacji w kwocie 66,8 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku;
- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 23,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku w porównaniu do spłaty zabezpieczonych kredytów w kwocie 36,2 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego;
- pomniejszonych o opłaty bankowe wpływów z tyt. kredytów w kwocie 18,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku w porównaniu do kwoty 10,2 mln w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego.

Efekt ten został częściowo zrównoważony:

- wpływem z emisji nowych obligacji na łączną kwotę 44,1 mln złotych (pomniejszoną o koszty emisji) w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 w porównaniu do 104,2 mln złotych (pomniejszone o koszty emisji) w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się pośrednio do I.T.R. Dori B.V., jednego z głównych udziałowców Spółki, którego ostatecznego akcjonariusza akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki notowanej na warszawskiej giełdzie, której siedziba znajduje się w Holandii, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z I.T.R. Dori B.V., że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną w pełni zrekompensowane Spółce. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2014 (6 miesięcy)	4,177	4,100	4,238	4,161
2013 (6 miesięcy)	4,177	4,067	4,343	4,329

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca lub na dzień 30 czerwca			
	2014	2013**	2014	2013**
Przychody ze sprzedaży	27.051	26.498	112.994	110.681
Zysk brutto ze sprzedaży	5.060	6.264	21.135	26.164
Zysk przed opodatkowaniem	1.366	3.002	5.705	12.540
Zysk netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego	1.009	3.107	4.213	12.979
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6.386)	5.695	(26.673)	23.788
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(72)	73	(299)	306
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8.199	2.701	34.249	11.283
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1.742	8.469	7.277	35.377
Zapasy	158.757	142.555	660.586	617.119
Razem aktywa	188.246	178.925	783.292	774.567
Zaliczki otrzymane	14.550	12.642	60.541	54.726
Zobowiązania długoterminowe	44.518	31.381	185.240	135.850
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	30.269	40.309	125.949	174.499
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	112.686	106.383	468.886	460.531
Kapitał podstawowy	5.054	5.054	20.762	20.762
Średnia liczba akcji (podstawowa)	272.360.000	272.360.000	272.360.000	272.360.000
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,004	0,012	0,015	0,048

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi zmianami wartości kursu wymiany waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatniego okresu sprawozdania z sytuacji finansowej w Euro może nie oddawać rzeczywistej porównywalnej z poprzednim okresem sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2014 roku. Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

(i) Dane finansowe dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone przy użyciu kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu okresu sprawozdawczego.

(ii) Dane dotyczące sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego, jako średnia arytmetyczna kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

** Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży w pozostałej części 2014 roku oraz w 2015 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali mieszkalnych (*)			Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*)			Łączna liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2013 roku	W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku	Razem	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2014 roku	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2014 roku	Razem	
Młody Grunwald I ^(**)	Poznań	-	32	32	92	24	116	148
Espresso I ^(**)	Warszawa	-	199	199	4	7	11	210
Naturalis I,II & III ^(**)	Warszawa	95	16	111	9	52	61	172
Sakura I & II ^(**)	Warszawa	234	9	243	2	11	13	256
Verdis I & II ^(**)	Warszawa	149	56	205	3	9	12	217
Constans ^(**)	Warszawa	29	3	32	1	1	2	34
Gemini II ^(**)	Warszawa	179	1	180	-	2	2	182
Impressio I ^(**)	Wrocław	66	3	69	-	1	1	70
Chilli I & II ^(**)	Poznań	44	3	47	1	2	3	50
Panoramika I ^(**)	Szczecin	69	17	86	1	3	4	90
Total		865	339	1.204	113	112	225	1.429

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

^(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 – B. Wynik w podziale na projekty” (strony 3 - 5).

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2014 roku, w 2015 roku i w 2016 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2014 roku	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2014 roku	Razem liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Przewidywana data zakończenia budowy
Chilli III	Poznań	14	24	38	2.300	2014
Sakura III	Warszawa	77	68	145	7.300	2015
Sakura IV	Warszawa	18	96	114	6.600	2015
Verdis III	Warszawa	83	63	146	7.700	2015
Verdis IV	Warszawa	14	64	78	4.000	2015
Espresso II	Warszawa	92	60	152	7.600	2015
Impressio II	Wrocław	14	128	142	8.400	2015
Młody Grunwald II	Poznań	10	127	137	8.200	2015
Tamka	Warszawa	29	36	65	5.500	2015
Panoramika II	Szczecin	6	101	107	5.900	2016
Moko	Warszawa	48	131	179	11.200	2016
Razem		405	898	1.303	74.700	

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży (c.d.)

Chilli III

Opis projektu

Trzeci etap projektu Chilli jest realizowany na gruncie o powierzchni 39.604 m², zlokalizowanym w Tulcach w okolicach Poznania. Projekt stanowi kontynuację Chilli I oraz Chilli II, które zostały ukończone w 2012 oraz 2013 roku. Trzeci etap obejmie 38 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.300 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach trzeciej fazy projektu Chilli rozpoczęła się we wrześniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na czwarty kwartał 2014 roku.

Sakura III i IV

Opis projektu

Trzeci oraz czwarty etap projektu Sakura jest realizowany na gruncie o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I oraz Sakura II, które zostały ukończone w maju 2012 and 2013 roku. W ramach trzeciego i czwartego etapu tego projektu powstanie jeden sześciopiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmuje 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.300 m² oraz jeden sześciopiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmuje 108 lokali mieszkalnych i 6 handlowych o łącznej powierzchni 6.600 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Sakura III rozpoczęła się w październiku 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na pierwszy kwartał roku 2015. Realizacja projektu Sakura IV rozpoczęła się w marcu 2014 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na trzeci kwartał roku 2015.

Verdis III i IV

Opis projektu

Etapy trzeci i czwarty projektu Verdis są realizowane na gruncie o powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego) i są kontynuacją projektów Verdis I i Verdis II, które zostały ukończone w trakcie 2012 i 2013 roku. W ramach trzeciego i czwartego etapu projektu powstaną dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 140 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni 7.700 m² oraz jeden sześciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 78 lokali o łącznej powierzchni 4.000 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Verdis III rozpoczęła się w październiku 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku. Realizacja projektu Verdis IV rozpoczęła się w czerwcu 2014 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2015 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży (c.d.)

Espresso II

Opis projektu

Drugi etap projektu Espresso jest realizowany na gruncie o powierzchni 4.800 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza w dzielnicy Wola i jest kontynuacją projektu Espresso I, który został ukończony w lutym 2014 roku. W ramach Espresso II powstaną dwa siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 142 lokale mieszkalne i 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m².

Stan realizacji

Budowa drugiego etapu projektu rozpoczęła się w sierpniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na trzeci kwartał 2015 roku. Pomimo że Spółka rozpoczęła budowę drugiego etapu projektu Espresso na podstawie ostatecznego oraz prawomocnego pozwolenia na budowę, zezwolenie to zostało anulowane w maju 2014 roku. Spółka spodziewa się wkrótce otrzymać nowe prawomocne pozwolenie na budowę i jest przekonana, że nieznaczne opóźnienie terminu realizacji nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na Spółkę.

Impressio II

Opis projektu

Drugi, i ostatni etap projektu Impressio jest realizowany na gruncie o powierzchni 14.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu (przy ulicy Rymarskiej) i jest kontynuacją projektu Impressio I, który został ukończony w trakcie 2012 roku. W ramach ostatniego etapu projektu powstanie 5 trzypiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które obejmą 142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 8.400 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Impressio II rozpoczęła się w listopadzie 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku.

Młody Grunwald II

Opis projektu

Drugi etap projektu Młody Grunwald realizowany jest na działce gruntu o powierzchni 5.012 m² zlokalizowanej w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej w dzielnicy Grunwald i jest kontynuacją projektu Młody Grunwald I ukończonego w maju 2014 roku. W ramach drugiego etapu tego projektu powstaną trzy pięciopiętrowe budynki wielorodzinne, które obejmą 132 lokale mieszkalne i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 8.200 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach projektu Młody Grunwald II rozpoczęła się w kwietniu 2014 roku, natomiast ukończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2015 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży (c.d.)

Tamka

Opis projektu

Projekt Tamka jest realizowany na gruncie o powierzchni 2.515 m², zlokalizowanym w dzielnicy Śródmieście w Warszawie (Centrum Warszawy). W ramach projektu Tamka powstanie jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalnych, który obejmie 60 lokali mieszkalnych i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 5.500 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Tamka rozpoczęła się w listopadzie 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na trzeci kwartał 2015 roku.

Panoramika II

Opis projektu

Drugi etap projektu Panoramika jest realizowany na gruncie o powierzchni 22,517m² zlokalizowanym w Szczecinie (przy ulicy Duńskiej) i jest kontynuacją projektu Panoramika I, który został ukończony w 2012 roku. W ramach projektu powstaną 2 ośmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 107 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5.900 m².

Stan realizacji

Sprzedaż projektu Panoramika II rozpoczęła się w czerwcu 2014 roku, podczas gdy oczekuje się rozpoczęcia prac budowlanych w III kwartale 2014 roku.

Moko I

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Moko realizowany będzie na gruncie o powierzchni 12.150 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Magazynowej). Inwestycja składać się będzie z dwóch siedmiopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które obejmą 164 lokali mieszkalnych i 15 lokali handlowych o łącznej powierzchni 11.200 m².

Stan realizacji

Spółka planuje rozpocząć budowę pierwszego etapu tego projektu jak tylko pozwolenie na budowę stanie się prawomocne. Spółka zaczęła podpisywać umowy rezerwacyjne z klientami ponieważ wielu klientów potwierdziło zainteresowanie kupnem mieszkań w tej lokalizacji. Umowy rezerwacyjne podpisane z klientami zostaną przekształcone w przedwstępne umowy sprzedaży jak tylko pozwolenie na budowę stanie się prawomocne.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2014

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W pozostałej części 2014 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie kolejnych dwóch faz w ramach już realizowanych projektów oraz trzech nowych projektów, które, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów (włącznie z mniejszymi lokalami w korzystniejszych cenach). Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Copernicus

Projekt Copernicus będzie realizowany na gruncie o powierzchni 5.605 m² zlokalizowanym w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu (przy ulicy Kościelnej). W ramach pierwszej fazy powstanie 149 lokali o łącznej powierzchni 7.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z pierwszym etapem projektu w ciągu pozostałej części 2014 roku.

Jaśminowa

Projekt Jaśminowa będzie realizowany na gruncie o powierzchni 82.971 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Jaśminowej). Pierwszy etap projektu obejmie 116 lokali o łącznej powierzchni 10.600 m². Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszego etapu projektu w ciągu pozostałej części 2014 roku.

Skierniewicka

Projekt Skierniewicka będzie realizowany na gruncie o powierzchni 8.893 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Skierniewickiej). Pierwszy etap projektu obejmie 134 lokali o łącznej powierzchni 6.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w ciągu pozostałej części 2014 roku.

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Espresso III

Espresso III jest kontynuacją projektu Espresso I i II. Inwestycja obejmie 166 lokali o łącznej powierzchni 9.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2014 roku.

Chilli IV

Chilli IV jest kontynuacją projektów Chilli I, II i III. Inwestycja obejmie 38 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2014 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

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 sprawozdanie z całkowitych dochodów w danym momencie, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A – Projekty Zakończone” powyżej na stronie 13). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży - zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Gemini II ^(*)	Warszawa	107	Zakończony
Verdis I & II ^(*)	Warszawa	701	Zakończony
Sakura I & II ^(*)	Warszawa	1.390	Zakończony
Naturalis I, III & III ^(*)	Warszawa	2.766	Zakończony
Panoramika I ^(*)	Szczecin	201	Zakończony
Constans ^(*)	Warszawa	1.008	Zakończony
Espresso I ^(*)	Warszawa	2.207	Zakończony
Impressio I ^(*)	Wrocław	97	Zakończony
Młody Grunwald I ^(*)	Poznań	26.788	Zakończony
Chilli I & II ^(*)	Poznań	287	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone		35.552	
Chilli III ^(**)	Poznań	3.312	2014
Młody Grunwald II ^(**)	Poznań	2.305	2015
Sakura III ^(**)	Warszawa	24.701	2015
Sakura IV ^(**)	Warszawa	7.133	2015
Espresso II ^(**)	Warszawa	28.169	2015
Verdis III ^(**)	Warszawa	29.216	2015
Verdis IV ^(**)	Warszawa	5.216	2015
Impressio II ^(**)	Wrocław	4.989	2015
Tamka ^(**)	Warszawa	33.154	2015
Panoramika II ^(*)	Szczecin	1.419	2016
Moko ^(**)	Warszawa	21.678	2016
Podsuma – projekty w trakcie realizacji		161.292	
Razem		196.844	

^(*)Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz. “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 3 - 5).

^(**)Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji i/lub na sprzedaż, patrz: część “B” powyżej (strony 14-17).

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2014 roku

Podczas gdy poprawa koniunktury na rynku przyspieszyła w drugiej połowie 2013 roku oraz w pierwszej połowie 2014 roku potencjalnie poprawiając perspektywy Spółki na pozostałą część 2014 i 2015 roku, ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie, w tym w Polsce, oraz niepewność na rynku nieruchomości utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku pozostałej części roku 2014. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2014.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki na dzień sporządzenia niniejszego skróconego raportu za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku (5 sierpnia 2014 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 5 sierpnia 2014 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2014 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2013 Liczba akcji / % udziałów
Akcje wyemitowane	272.360.000	-	272.360.000	-	272.360.000
Główni akcjonariusze:					
I.T.R. 2012 B.V. (*)	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
I.T.R. Dori B.V. (*)	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
GE Real Estate CE Residential B.V. (**)	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%
Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Between 5%-10%.	N/A	N/A Between 5%-10%.	N/A	N/A Between 5%-10%.
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Between 5%-10%.	N/A	N/A Between 5%-10%.	N/A	N/A Between 5%-10%.

(*) W grudniu 2012, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. podjęły współpracę w formie partnerstwa pod prawem holenderskim, które posiada prawa głosu związane z 174.898.374 akcji Spółki, reprezentujące 64,2% łącznej liczby akcji Spółki, które wcześniej należały do I.T.R. Dori B.V.

I.T.R. 2012 B.V. jest pośrednio spółką zależną Israel Theaters Ltd., natomiast I.T.R. Dori B.V. jest spółką zależną U.Dori Group Ltd.

(**) Dnia 14 listopada 2013 akcje GE Real Estate CE Residential B.V. zostały nabyte (pośrednio - przez nabycie akcji RN Development Holding B.V.) przez I.T.R. 2012 B.V. i U. Dori Group Ltd., które dzięki tej transakcji podwyższyły swój pośredni udział w spółce Ronson o 7,67% każda. W efekcie tej transakcji spółki Israel Theaters Ltd. i U. Dori Group Ltd. pośrednio kontrolują po 39,78% akcji Spółki.

Zmiany w składzie Zarządu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2014 podjęło następujące uchwały:

- Powołanie Petera Dudolenskigo na członka Zarządu i Dyrektora Zarządzającego B na okres czterech lat. Pan Dudolenski jest jedynym członkiem Zarządu Global City Holdings i dlatego ma status osoby powiązanej z jednym z głównych akcjonariuszy. Jego nominacja weszła w życie z dniem podjęcia uchwały. Pan Dudolenski zastąpił Pana Izraela Greidingera, który ustąpił ze stanowiska dyrektora zarządzającego B z dniem podjęcia uchwały.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Akcje

Następujący członkowie Zarządu są w posiadaniu akcji Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 5,1% akcji Spółki.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Zmiany w stanie posiadania akcji i praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Nie wystąpiły.

Pozostałe

Na dzień 30 czerwca 2014 roku, Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 24.753 tysiące złotych.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku, nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- zwiększenie rezerwy na przyszłe płatności związane ze zmianą użytkowania wieczystego działek, na których Spółka rozwija projekty Moko i Espresso w kwocie 6.643 tysięcy złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku); kwoty zostały ustalone na podstawie wstępnych żądań ze strony przedstawicieli m.st. Warszawy a ostateczne kwoty będą wynikały z wycen działek przygotowanych przez rzeczoznawcę nieruchomości; Zarząd nie jest w stanie przewidzieć potencjalnych terminów wycen działek oraz terminu ostatecznego rozliczenia z miastem; Zarząd uważa jednak, że zawiązana rezerwa jest wystarczająca na pokrycie wszystkich przyszłych płatności;
- zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 191 tysięcy złotych (spadek w wysokości 4.840 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku).

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w świetle obecnego procesu zatwierdzenia MSSF przez Unię Europejską i charakteru działalności Grupy, nie występuje różnica pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("KIMSF"). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Śródroczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
 Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
 Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
 Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Peter Dudolenski

Ronen Ashkenazi

Rotterdam, 5 sierpnia 2014 r.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 r.
TŁUMACZENIE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień		30 czerwca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2013 (badane) przekształcone *
W tysiącach złotych	Nota		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		9.398	9.270
Nieruchomości inwestycyjne		9.840	9.840
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		668	629
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	3	15.572	15.295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11.564	11.845
Aktywa trwałe razem		47.042	46.879
Zapasy	9	660.586	604.790
Należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłaty		11.470	38.064
Należności z tytułu podatku dochodowego		469	524
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		907	1.268
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		876	843
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		2.512	515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		59.430	52.153
Aktywa obrotowe razem		736.250	698.157
Aktywa razem		783.292	745.036
Pasywa			
Kapitał podstawowy		20.762	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282.873	282.873
Zyski zatrzymane		165.251	161.038
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		468.886	464.673
Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym		3.217	1.883
Kapitał własny razem		472.103	466.556
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	158.305	113.759
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	13.188	27.528
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		2.726	2.657
Pozostałe zobowiązania		-	394
Zobowiązanie z tytułu planu motywacyjnego (opcje)	12	590	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10.431	10.622
Zobowiązania długoterminowe razem		185.240	154.960
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		32.951	32.688
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	951	5.607
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	24.648	14.450
Zaliczki otrzymane		60.541	70.565
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		14	9
Rezerwy	17	6.844	201
Zobowiązania krótkoterminowe razem		125.949	123.520
Zobowiązania razem		311.189	278.480
Pasywa razem		783.292	745.036

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 47 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

		Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane) przekształcone *	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane) przekształcone *
<i>W tysiącach złotych, za wyjątkiem danych dotyczących akcji i liczby akcji</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży		112.994	47.079	110.681	56.534
Koszt własny sprzedaży		(91.859)	(39.345)	(84.517)	(45.380)
Zysk brutto ze sprzedaży		21.135	7.734	26.164	11.154
Koszty sprzedaży i marketingu		(3.664)	(1.756)	(3.116)	(1.619)
Koszty ogólnego zarządu		(9.138)	(3.990)	(8.061)	(3.963)
Pozostałe koszty		(1.538)	(737)	(1.472)	(845)
Pozostałe przychody		167	102	353	262
Zysk z działalności operacyjnej		6.962	1.353	13.868	4.989
Przychody finansowe		1.318	653	1.190	584
Koszty finansowe		(2.024)	(1.091)	(1.872)	(1.392)
Wynik operacji finansowych, netto		(706)	(438)	(682)	(808)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	3	(551)	(281)	(646)	(328)
Łączny zysk przed opodatkowaniem		5.705	634	12.540	3.853
Podatek dochodowy	13	(158)	115	216	3
Zysk netto z działalności		5.547	749	12.756	3.856
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu i przed podziałem		5.547	749	12.756	3.856
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		4.213	47	12.979	3.989
Akcjonariuszom mniejszościowym		1.334	702	(223)	(133)
Całkowite dochody po opodatkowaniu		5.547	749	12.756	3.856
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		272.360.000	272.360.000	272.360.000	272.360.000
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,015	-	0,048	0,015

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 47 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem			
Stan na dzień 1 stycznia 2014 roku przekształcone *	20.762	282.873	161.038	464.673	1.883	466.556	
Całkowite dochody: Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku	-	-	4.213	4.213	1.334	5.547	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody za okres	-	-	4.213	4.213	1.334	5.547	
Stan na dzień 30 czerwca 2014 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	165.251	468.886	3.217	472.103	

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem			
Stan na dzień 1 stycznia 2013 roku	20.762	282.873	152.088	455.723	3.910	459.633	
Dywidenda za rok obrotowy 2012	-	-	(8.171)	(8.171)	-	(8.171)	
Całkowite dochody: Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku	-	-	12.979	12.979	(223)	12.756	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody za okres	-	-	12.979	12.979	(223)	12.756	
Stan na dzień 30 czerwca 2013 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	156.896	460.531	3.687	464.218	

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.
Noty zaprezentowane na stronach 27 do 47 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 (poddane przeładowi/ niebadane)
	Przekształcone*	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) za okres	5.547	12.756
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:		
Amortyzacja	301	351
Koszty finansowe	2,024	1,872
Przychody finansowe	(1.318)	(1.190)
Zysk na sprzedaży środków trwałych	(44)	(110)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	551	646
Plan motywacyjny (opcje)	12 590	-
Podatek dochodowy	158	(216)
Podsuma	7.809	14.109
Zmiana stanu zapasów	(21.526)	43.909
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat	(2.376)	(2.034)
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych	(1.997)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	(131)	(9.965)
Zmiana stanu rezerw	17 6.643	(12)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(10.024)	(13.766)
Podsuma	(21.602)	32.241
Odsetki zapłacone	(5.763)	(8.978)
Odsetki otrzymane	700	577
Podatek dochodowy zapłacony	(8)	(52)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(26.673)	23.788

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.
Noty zaprezentowane na stronach 27 do 47 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (c.d.)

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 (poddane przeładowi/ niebadane)
		Przekształcone*
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(429)	(260)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	(275)	(500)
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	361	451
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	44	615
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(299)	306
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	18.283	10.175
Splata kredytów bankowych	(23.152)	(36.196)
Wpływy z tytułu obligacji pomniejszone o koszty emisji	44.118	104.164
Wykup obligacji	(5.000)	(66.840)
Pożyczki otrzymane od osób trzecich	-	180
Splata pożyczek od osób trzecich	-	(200)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	34.249	11.283
Przepływy pieniężne netto	7.277	35.377
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	52.153	44.550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	59.430	79.927

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.
Noty zaprezentowane na stronach 27 do 47 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. Spółka (wraz z jej polskimi jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski. Ponadto Grupa wynajmuje nieruchomości podmiotom niepowiązanym.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 czerwca 2014 roku 39,78% akcji było kontrolowane przez I.T.R. 2012 B.V, która jest spółką zależną Global City Holdings N.V. („ITR 2012”) (32,11 % poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 oraz ITR Dori B.V. oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group) i 39,78% akcji było własnością U. Dori Group Ltd („U. Dori Group”) (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group). Pozostałe 20,44% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości akcji. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli, jest przedstawiona w nocie 7.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 5 sierpnia 2014 roku

Note 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 2013 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uwzględniając trwający proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości**

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdanie finansowe – Zmiany do MSR 27
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – Zmiany do MSR 28
- MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – Zmiany do MSR 32
- MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena – Nowacja instrumentów pochodnych a kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń – Zmiany do MSR 39
- Interpretacja KIMSF 21 „Daniny publiczne”

Z wyjątkiem MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, przyjęcie powyższych standardów oraz poprawek nie miało wpływu zarówno na roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jak i na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie Grupy. Zgodnie z wymogami MSR 34, charakter oraz wpływ przyjęcia MSSF 11 zostały ujawnione poniżej. Ponadto, zastosowanie MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” spowoduje konieczność ujawnienia dodatkowych informacji w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

MSSF 11 zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz SIC-13 „Podmioty wspólnie kontrolowane – niepieniężny wkład wspólników”. MSSF 11 eliminuje możliwość konsolidacji wspólnie kontrolowanych jednostek za pomocą metody proporcjonalnej. W jej miejsce, współkontrolowane jednostki spełniające definicję wspólnego przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 muszą być rozliczane metodą praw własności. Wpływ MSSF 11 na dane zawarte w sprawozdaniu finansowym jest opisany poniżej. Zastosowanie MSSF 11 wpłynie na sytuację finansową Grupy w związku z koniecznością wyeliminowania konsolidacji metodą proporcjonalną udziałów w Ronson IS sp. z o.o. i Ronson IS sp. z o.o. Sp. k.. W związku z zastosowaniem nowego standardu udziały w tych jednostkach będą konsolidowane metodą praw własności. Zmiana została wprowadzona retrospektywnie, zgodnie z wymogami MSSF 11, a dane porównawcze za okres poprzedzający zostały skorygowane. To przekształcenie ma wpływ na wynik w okresie porównawczym oraz na wysokość kapitału, co wynika z faktu, że nie jest dozwolone kapitalizowanie kosztów finansowania zewnętrznego na inwestycjach we wspólnych przedsięwzięciach, które są konsolidowane metodą praw własności, ponieważ nie istnieje dostosowywany składnik aktywów zgodnie z definicją z MSR 23. Wcześniej, stosując metodę proporcjonalną, aktywa wspólnego przedsięwzięcia (obejmujące nieruchomości w budowie) spełniały definicję dostosowywanego składnika aktywów zgodnie z MSR 23 a koszty finansowania zewnętrznego były kapitalizowane proporcjonalnie do udziału Grupy Ronson w aktywach wspólnego przedsięwzięcia.

Wpływ zastosowania MSSF 11 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia się następująco:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży	-	-
Koszt własny sprzedaży	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1)	-
Pozostałe koszty	-	-
Wynik operacji finansowych netto	513	259
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(646)	(328)
Łączny zysk przed opodatkowaniem	(134)	(69)
Podatek dochodowy	(97)	(49)
Wpływ na zysk netto z działalności	(231)	(118)

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (c. d.)**

Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej:

31 grudnia 2013 roku

(poddane przeglądowi/
niebadane)

W tysiącach złotych

Wzrost stanu inwestycji we wspólne przedsięwzięcie (długoterminowe)	15.295
Spadek stanu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim (długoterminowe)	(8.536)
Spadek stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego (długoterminowe)	(625)
Spadek stanu zapasów (krótkoterminowe)	(15.540)
Wzrost stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat (krótkoterminowe)	37
Spadek stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (krótkoterminowe)	(51)
Spadek stanu pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanim (długoterminowe)	8.535
Spadek stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (długoterminowe)	332
Spadek stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań (krótkoterminowe)	40
Wpływ na kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(513)

Wprowadzenie MSSF 11 nie wpłynęło istotnie na śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych jak i na Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony).

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 2013 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy. Transakcje wyrażone w walucie innej niż waluta funkcjonalna są przeliczane przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty powstałe w wyniku rozliczeń tych transakcji i w wyniku wyceny pieniężnych aktywów i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Nota 6 – Sezonowość

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

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej**

Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na 30 czerwca 2014.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2014	31 grudnia 2013
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100,0%	100,0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100,0%	100,0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100,0%	100,0%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100,0%	100,0%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100,0%	100,0%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
20. Ronson Development City Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%	100,0%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
25. Ronson Development Continental Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%	100,0%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
29. Ronson Development West Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%	100,0%
30. Ronson Development East Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100,0%	100,0%
34. Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100,0%	100,0%
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
38. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.- Panoramika Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
39. Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
41. Ronson Development Sp z o.o - Horizon Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
42. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Sakura Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
43. Ronson Development Sp z o.o -Town Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
44. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%

(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.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (c.d.)**

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2014	31 grudnia 2013
b. posiadane pośrednio przez Spółkę (c. d.):			
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
49. Ronson Development Sp. z o.o. - Destiny 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
52. Ronson Development Sp. z o.o. - Wrocław 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82%	82%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
58. Ronson Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
59. Ronson Development Retreat 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
61. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
64. Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
65. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
69. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100,0%	100,0%
70. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
72. Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

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

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

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

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

W tysiącach złotych (PLN)

	Na dzień 30 czerwca 2014 (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	418.452	36.240	9.840	131.589	-	88.735	2.600	56.724	7.708	-	751.888
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.404	31.404
Aktywa łącznie	418.452	36.240	9.840	131.589	-	88.735	2.600	56.724	7.708	31.404	783.292
Zobowiązania segmentu	97.466	7.852	-	27.302	-	5.474	-	584	-	-	138.678
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172.511	172.511
Zobowiązania łącznie	97.466	7.852	-	27.302	-	5.474	-	584	-	172.511	311.189

W tysiącach złotych (PLN)

	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane) – przeszacowane*										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	375.542	40.161	9.840	133.607	-	75.327	2.585	60.301	7.688	-	705.051
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.985	39.985
Aktywa łącznie	375.542	40.161	9.840	133.607	-	75.327	2.585	60.301	7.688	39.985	745.036
Zobowiązania segmentu	108.466	9.774	-	24.737	-	588	-	1.279	-	-	144.844
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.636	133.636
Zobowiązania łącznie	108.466	9.774	-	24.737	-	588	-	1.279	-	133.636	278.480

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)**

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	94.388	3.070	421	9.779	-	1.065	-	4.271	-	-	112.994
Wynik segmentu	16.630	(130)	254	(162)	-	(378)	(2)	70	(2)	-	16.280
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.318)	(9.318)
Wynik działalności operacyjnej	16.630	(130)	254	(162)	-	(378)	(2)	70	(2)	(9.318)	6.962
Przychody/koszty finansowe netto	220	(245)	-	(74)	-	10	-	(2)	-	(615)	(706)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(551)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(551)
Wynik przed opodatkowaniem	16.299	(375)	254	(236)	-	(368)	(2)	68	(2)	(9.933)	5.705
Podatek dochodowy											(158)
Zysk netto okresu											5.547
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	429	429

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane) – przeszacowane*										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	89.220	6.220	251	2.645	-	4.914	-	7.431	-	-	110.681
Wynik segmentu	22.348	(422)	90	(1.488)	-	1.119	(2)	326	(2)	-	21.969
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.101)	(8.101)
Wynik działalności operacyjnej	22.348	(422)	90	(1.488)	-	1.119	(2)	326	(2)	(8.101)	13.868
Przychody/koszty finansowe netto	(47)	(10)	-	15	-	23	-	12	-	(675)	(682)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(646)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(646)
Wynik przed opodatkowaniem	21.655	(432)	90	(1.473)	-	1.142	(2)	338	(2)	(8.776)	12.540
Podatek dochodowy											216
Zysk netto okresu											12.756
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	260

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)**

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	34.652	1.895	206	9.106	-	415	-	805	-	-	47.079
Wynik segmentu	5.390	(25)	128	125	-	(204)	(1)	(45)	(1)	-	5.367
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.014)	(4.014)
Wynik działalności operacyjnej	5.390	(25)	128	125	-	(204)	(1)	(45)	(1)	(4.014)	1.353
Przychody/koszty finansowe netto	167	(113)	-	13	-	6	-	(2)	-	(509)	(438)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(281)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(281)
Wynik przed opodatkowaniem	5.276	(138)	128	138	-	(198)	(1)	(47)	(1)	(4.523)	634
Podatek dochodowy											115
Zysk netto okresu											749
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	324	324

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane) – przeszacowane*										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	44.687	4.186	147	988	-	2.209	-	4.317	-	-	56.534
Wynik segmentu	8.807	(253)	133	(1.303)	-	1.218	(1)	207	(1)	-	8.807
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.818)	(3.818)
Wynik działalności operacyjnej	8.807	(253)	133	(1.303)	-	1.218	(1)	207	(1)	(3.818)	4.989
Przychody/koszty finansowe netto	(92)	(4)	-	7	-	6	-	(1)	-	(724)	(808)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(328)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(328)
Wynik przed opodatkowaniem	8.387	(257)	133	(1.296)	-	1.224	(1)	206	(1)	(4.542)	3.853
Podatek dochodowy											3
Zysk netto okresu											3.856
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	260

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 9 – Zapasy**

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2014 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	336.695	(21.734)	73.740	388.701
Koszty prac budowlanych	86.733	(67.252)	63.123	82.604
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	24.174	(2.884)	3.753	25.043
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	77.502	(4.921)	5.301	77.882
Pozostałe	3.772	(998)	1.300	4.074
Produkcja w toku	528.876	(97.789)	147.217	578.304

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2014 roku
Wyroby gotowe	76.439	97.789	(91.740)	82.488

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2014 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(525)	-	319	(206)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	604.790			660.586

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 7,66%.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 9 – Zapasy (c.d.)**

Zmiany w pozycji zapasów w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku były następujące:

<i>Przekształcone</i> *	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Przeniesienie do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013			
<i>W tysiącach złotych</i>							
Wydatki związane z zakupem gruntu	354.976	(21.377)	3.096	336.695			
Koszty prac budowlanych	64.590	(67.883)	90.026	86.733			
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.200	(3.095)	7.069	24.174			
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	69.727	(5.835)	13.610	77.502			
Pozostałe	2.938	(1.406)	2.240	3.772			
Produkcja w toku	512.431	(99.596)	116.041	528.876			
<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013	
Wyroby gotowe	142.557	(1.030)	(787)	99.596	(163.897)	76.439	
<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013			Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zwiększenie	Wykorzystanie	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013
Odpis aktualizujący⁽²⁾	(1.569)				-	1.044	(525)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	653.419						604.790

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 8,6%.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 9 – Zapasy (c.d.)**

Zmiany w pozycji zapasów w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku były następujące:

<i>Przekształcone *</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Przeniesienie do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2013
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wydatki związane z zakupem gruntu	354.976	(13.593)	1.067	342.450
Koszty prac budowlanych	64.590	(31.082)	35.458	68.966
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.200	(1.204)	2.155	21.151
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	69.727	(4.043)	7.609	73.293
Pozostałe	2.938	(719)	1.004	3.223
Produkcja w toku	512.431	(50.641)	47.293	509.083
	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2013
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wyroby gotowe	142.557	50.641	(84.236)	108.962
	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2013
<i>W tysiącach złotych</i>		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący⁽²⁾	(1.569)	-	643	(926)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	653.419			617.119

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 8,9%.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji o zmiennym oprocentowaniu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 (badany)	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	119.366	88.413	88.413
Wykup obligacji	(5.000)	(82.500)	(66.840)
Wpływy z obligacji	45.000	116.300	107.050
Koszt emisji	(882)	(2.978)	(2.886)
Zamortyzowany koszt emisji	493	1.116	670
Odsetki naliczone	4.327	8.352	3.894
Spłata odsetek	(4.048)	(9.337)	(4.905)
Bilans zamknięcia	159.256	119.366	125.396
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	951	5.607	21.198
Zobowiązania długoterminowe	158.305	113.759	104.198
Bilans zamknięcia	159.256	119.366	125.396

Informacje ogólne:*Seria A*

18 kwietnia 2014 roku, Spółka wykupiła wszystkie pozostałe 500 obligacji serii A.

Serie C, D i E

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Obligacje serii D i E nie są zabezpieczone, natomiast obligacje serii C są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 100.200 tysięcy złotych ustanowioną przez podmioty zależne Spółki. Ponadto stosunek wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie do wartości nominalnej wyemitowanych obligacji nie powinien spaść poniżej 90%.

Seria F

28 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 280.000 obligacji serii F o nominalnej wartości 28.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii F powinny zostać wykupione w dniu 20 maja 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają przewidzianą dotychczasową dotychczasową wykupu na żądanie obligatariusza przed 20 maja 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii F są zabezpieczone hipoteką do kwoty 42.000 tysięcy złotych ustanowioną przez jeden z podmiotów zależnych Spółki na działkach położonych w Warszawie przy ulicy Jaśminowej.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (c.d.)***Seria G*

30 kwietnia 2014 roku Spółka wyemitowała 120.000 obligacji serii G o nominalnej wartości 12.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii G powinny zostać wykupione w dniu 30 stycznia 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w kwietniu i w październiku aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają przewidzianą w projekcie dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 30 stycznia 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Seria H

23 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii H o nominalnej wartości 5.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii H powinny zostać wykupione w dniu 23 maja 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają przewidzianą w projekcie dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 23 maja 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla:*Serii C, D i E:*

Na podstawie warunków dotyczących obligacji w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 60%, jednakże jeśli podczas okresu sprawozdawczego Spółka wypłaci dywidendę lub przeprowadzi wykup akcji własnych wskaźnik nie powinien przekroczyć 50%.

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową kredytów i pożyczek pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz krótkoterminowych depozytów bankowych – zabezpieczonych.

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów przypadających na akcjonariuszy jednostki dominującej pomniejszoną o wartość aktywów niematerialnych (z wyłączeniem wszystkich aktywów finansowych i należności), w tym w szczególności (i) wartości niematerialne i prawne, wartość firmy oraz (ii) aktywa stanowiące odroczone podatki dochodowe zmniejszone o wartość rezerw utworzonych z tytułu podatku odroczonego, jednakże, zakładając, że saldo tych dwóch wartości jest dodatnie. Jeśli saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemne, korekta, o której mowa w punkcie (ii), powinna wynosić 0.

Okres sprawozdawczy – rozpoczyna się od drugiego kwartału 2013 roku – oznacza to kwartalny okres sprawozdawczy, w odniesieniu do którego wskaźnik zadłużenia netto dla Grupy będzie testowany, podczas gdy „okres sprawozdawczy” oznacza pojedynczy okres sprawozdawczy, to znaczy każdy kwartał kalendarzowy.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (c.d.)**

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 czerwca 2014
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	139.481
Kapitał	467.753
Wskaźnik Zadłużenia Netto	29,8%

Serii F, G i H:

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

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów przypadających na akcjonariuszy jednostki dominującej.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego począwszy od drugiego kwartału 2014 roku.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 czerwca 2014
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	140.388
Kapitał	468.886
Wskaźnik Zadłużenia Netto	29,9%

Oprócz powyższego, na podstawie warunków obligacji G, w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna sprawdzać wskaźnik długu netto do zapasów (dalej "wskaźnik długu netto do zapasów"). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 50% w dniu badania.

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.

Zapasy – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową zapasów pomniejszona o zaliczki otrzymane od klientów.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego począwszy od drugiego kwartału 2014 roku.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (c.d.)**

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

Na dzień	30 czerwca 2014
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	140.388
Zapasy	600.045
Wskaźnik długu netto do zapasów	23,4%

Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 (badany)	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane)
Bilans otwarcia	41.978	105.212	105.212
Otrzymane kredyty bankowe	19.072	27.428	10.252
Spłacone kredyty bankowe	(23.152)	(90.589)	(36.196)
Opłaty bankowe	(789)	(990)	(77)
Rozliczenie opłat bankowych	727	1.054	22
Odsetki naliczone/zapłacone netto	-	(137)	2
Bilans zamknięcia	37.836	41.978	79.915
Bilans zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania długoterminowe	24.648	14.450	61.614
Bilans zamknięcia	13.188	27.528	18.301
Bilans otwarcia	37.836	41.978	79.915

Daty spłat kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku. Większość kredytów bankowych, których terminy spłaty przypadają na rok 2014, zostanie prolongowana do roku 2015, natomiast część z nich Zarząd planuje spłacić zgodnie z obowiązującą umową. Szczegółowe informacje zostały zawarte w nocie 18 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocie 19 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 30 czerwca 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 30 czerwca 2013 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 12 – Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki**

W lutym 2014 r. Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki („Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi”). Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi nie zakłada nowej emisji akcji i nie spowoduje podaży nowych akcji, a u jego podstaw leżą następujące kluczowe założenia i przewiduje on mechanizm rozliczenia opisany poniżej:

- i. cena wykonania jednej opcji zgodnie z Planem Premiowania Opcjami Fantomowymi wynosi 1,6 PLN;
- ii. łączna liczba opcji wynosi 2.705.000 (co odpowiada blisko 1% łącznej liczby akcji Spółki), a przydział opcji na rzecz poszczególnych pracowników nastąpi na podstawie odrębnej decyzji komitetu wynagrodzeń rady nadzorczej Spółki („Komitet Wynagrodzeń”);
- iii. korzyści będą przez wybranych pracowników (Spółki lub jej podmiotów zależnych), którzy przystąpią do Planu Premiowania Opcjami Fantomowymi, akumulowane do końca 2015 roku, z czego (a) 50% zostaje przyznane w dacie decyzji Komitetu Wynagrodzeń zatwierdzającej Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi, (b) 25% na koniec 2014 roku, a (c) 25% na koniec 2015 roku;
- iv. pracownicy uczestniczący w Planie Premiowania Opcjami Fantomowymi zachowują prawo do wykonania posiadanych przez siebie opcji do końca 2017 roku (lub w terminie nie więcej niż dwóch lat od daty, w której ustał status zatrudnienia ich przez Spółkę lub jej podmiot zależny);
- v. z chwilą wykonania opcji, Spółka zapłaci posiadaczowi opcji kwotę pieniężną równą różnicy pomiędzy 1,6 PLN a obecną ceną rynkową akcji Spółki („Obecna Cena Rynkowa”) przydzielonych danemu pracownikowi (posiadaczowi opcji);
- vi. Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana jako średni kurs akcji z poprzedzającego miesiąca kalendarzowego, przy czym średni kurs akcji będzie określany poprzez obliczenie łącznej wartości obrotu w PLN wszystkich akcji Spółki będących przedmiotem obrotu w tym okresie podzielonej przez łączną liczbę akcji będących przedmiotem obrotu w tym okresie (jednak jeżeli łączna wartość obrotu w danym miesiącu jest niższa niż 100.000 PLN, wówczas Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana na podstawie średniej ceny rynkowej z ostatnich dwóch miesięcy);
- vii. jeżeli liczba akcji Spółki znajdujących się w wolnym obrocie (free float) spadnie poniżej 10% łącznej liczby akcji Spółki, Obecna Cena Rynkowa będzie ustalana przez renomowaną spółkę rzeczoznawców na podstawie wskaźnikowej wyceny spółek podobnych do Ronson notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (na podstawie wskaźników P/E oraz P/BV);
- viii. posiadacz akcji będzie uprawniony do złożenia wniosku o wypłatę w terminie pierwszych pięciu dni roboczych każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym wszyscy pracownicy mają obowiązek przestrzegać wszelkich ograniczeń w zakresie prowadzenia obrotu akcjami Spółki obowiązujących członków zarządu oraz rady nadzorczej oraz kluczowych członków kierownictwa wynikających z właściwych przepisów prawa, w szczególności do przestrzegania ograniczeń wynikających z okresów zamkniętych.

Na podstawie decyzji Komitetu Wynagrodzeń, z łącznej ilości 2.705.000 opcji, 950.000 opcji przydzielono Tomaszowi Łapińskiemu, 675.000 opcji Andrzejowi Gutowskiemu, natomiast pozostałe 1.080.000 opcji przydzielono innym kluczowym pracownikom Spółki. Z ogólnej liczby 2.705.000 opcji 50 %, tj. 1.352.500 opcji, zostało przyznane i nabyte w dniu 3 lutego 2014 roku.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku łączna liczba przyznanych opcji wynosiła 2.705.000, średnia ważona wartość tych opcji obliczona za pomocą modelu Blacka-Scholesa wyniosła około 0,36 złotych za opcję. Podstawowymi danymi wsadowymi użytymi w modelu były: średnia ważona cena akcji w wysokości 1,5 PLN, wyżej wymieniona cena wykonania jednej opcji, zmienność akcji na poziomie 48%, stopa dywidendy w wysokości 3%, średni okres do wykorzystania opcji wynoszący dwa lata oraz roczna stopa wolna od ryzyka w wysokości 7% .

Wartość opcji na dzień 30 czerwca 2014 r., która wyniosła 590.000 złotych została ujęta w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji zobowiązania z tytułu planu motywacyjnego. Zmiana wartości za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku także w wysokości 590.000 złotych została ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 13 – Podatek dochodowy**

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 (poddane przeładowi / niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 (poddane przeładowi / niebadane) *przekształcone	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeładowi / niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeładowi / niebadane) *przekształcone
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	68	30	40	40
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1.846	(198)	(533)	(954)
Straty podatkowe do rozliczenia	(1.756)	53	277	911
Razem podatek odroczony/(korzyść)	90	(145)	(256)	(43)
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	158	(115)	(216)	(3)

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 czerwca 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Niskie efektywne obciążenie podatkowe w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku oraz korzyść podatkowa rozliczona w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki organizacyjnej restrukturyzacji w ramach Grupy. Pozwoliło to Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co nie było możliwe w poprzednich okresach.

Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe**(i) Zobowiązania inwestycyjne:**

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

	Na dzień 30 czerwca 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Młody Grunwald II	23.454	-
Panoramika II	21.000	-
Tamka	20.933	26.837
Impressio II	20.613	30.708
Espresso II	18.807	25.047
Sakura IV	18.477	-
Verdis III	15.875	23.219
Verdis IV	15.326	-
Sakura III	9.484	19.515
Chilli III	1.313	4.471
Młody Grunwald I	-	1.811
Espresso I	-	1.941
Razem	165.282	133.549

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (c.d.)****(ii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:**

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2014 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2014 poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane)
Tamka	26.287	9.672
Espresso II	22.024	6.937
Moko I	21.253	-
Verdis III	21.050	6.155
Sakura III	13.873	7.546
Sakura IV	6.114	-
Młody Grunwald I	6.065	10.629
Verdis IV	4.980	-
Impressio II	3.336	358
Chilli III	2.595	413
Naturalis I, II & III	2.295	2.378
Panoramika II	1.413	-
Sakura I & II	1.162	4.902
Constans	777	969
Espresso I	642	13.316
Chilli I & II	230	568
Verdis I & II	338	10.844
Gemini II	55	640
Impressio I	39	335
Panoramika I	28	2.058
Razem	134.556	77.720

(iii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela przedstawia listę linii kredytowych, które Spółka otworzyła podpisując z bankami umowy kredytowe w celu zabezpieczenia finansowania budowy bieżących projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli zawierają niewykorzystane części kredytu budowlanego przyznanego Spółce:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane)
Espresso I	-	4.491
Espresso II	22.590	35.000
Sakura III	25.691	33.103
Sakura IV	28.775	28.025
Tamka	-	33.186
Impressio II	34.750	34.750
Moko	57.450	57.450
Razem	169.256	226.005

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (c.d.)****(iv) Zobowiązania inwestycyjne – zakup gruntu:**

W czerwcu 2012 roku Grupa zawarła z osobami prywatnymi przedwstępną umowę zakupu gruntu o powierzchni 118.400 m² zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jaśminowej. Zawarcie finalnej umowy zakupu i przeniesienie prawa własności nieruchomości przewidziane jest na czwarty kwartał 2014 roku. Ostateczna płatność nie przekroczy 17,4 mln złotych.

(v) Zobowiązania warunkowe:

Nie wystąpiły.

Nota 15 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**(i) Czynniki ryzyka finansowego**

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości i ryzyko stóp procentowych); ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (Nota 39). 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 istniejących w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku, jak opisano w nocie 11.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(v) Ryzyko stopy procentowej

Wszystkie kredyty i pożyczki Grupy oparte są o zmienną stopę procentową, co wiąże się z ekspozycją na ryzyko zmian w przepływach pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych.

Nota 16 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

Z wyjątkiem dwóch transakcji przedstawionych poniżej, nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku inne niż te już ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok.

W lutym 2014 r. Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 12).

W maju 2014 roku Grupa podpisała jedną umowę rezerwacyjną dotyczącą sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z dwoma miejscami parkingowymi i jedną komórką lokatorską z Panem Andrzejem Gutowskim na łączną kwotę (wyłączając podatek VAT) 872 tysięcy złotych. Powyższa transakcja została zawarta na warunkach rynkowych i przestrzegano w niej politykę Grupy w odniesieniu do transakcji z podmiotami powiązanymi.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 17 – Trwała utrata wartości i rezerwy**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku nastąpiły następujące ruchy netto w poziomie rezerw Grupy:

- zwiększenie rezerwy na przyszłe płatności związane ze zmianą użytkowania wieczystego działek, na których firma rozwija swoje projekty Moko oraz Espresso z 6.643 tysięcy złotych (zero w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku); kwoty zostały ustalone na podstawie wstępnych żądań ze strony przedstawicieli m.st. Warszawy a ostateczne kwoty będą wynikały z wycen działek przygotowanych przez rzeczoznawcę nieruchomości; Zarząd nie jest w stanie przewidzieć potencjalnych terminów wycen działek oraz terminu ostatecznego rozliczenia z miastem; Zarząd uważa jednak, że zawiązana rezerwa jest wystarczająca na pokrycie wszystkich przyszłych płatności;
- zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 191 tysięcy złotych (zmniejszenie o 4.840 tysięcy złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku).

Nota 18 – Zdarzenia w trakcie okresu**Kredyty bankowe**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Grupa nie zawarła umów kredytowych ani aneksów do bieżących umów z żadnym bankiem.

Commencements of new projects**Rozpoczęcie nowych projektów**

W marcu 2014 roku Spółka rozpoczęła proces budowlany projektu Sakura IV obejmującego 114 lokali o łącznej powierzchni 6.600 m².

W marcu 2014 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w projekcie Młody Grunwald II. Prace budowlane zostały rozpoczęte w kwietniu 2014 roku. W ramach projektu Młody Grunwald II powstanie 137 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.200 m².

W czerwcu 2014 roku Spółka rozpoczęła budowę w ramach projektu Verdis IV, który obejmie 78 lokali o łącznej powierzchni 4.000 m².

W czerwcu 2014 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w projekcie Panoramika II, rozpoczęcie prac budowlanych jest planowane na sierpień 2014 roku. W ramach projektu Panoramika II powstanie 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.900 m².

W maju 2014 roku Spółka rozpoczęła podpisywanie umów rezerwacyjnych w projekcie Moko I. Spółka planuje rozpocząć budowę pierwszego etapu tego projektu, jak tylko pozwolenie na budowę stanie się prawomocne. Ponad to umowy rezerwacyjne podpisane z klientami zostaną przekształcone w przedwstępne umowy sprzedaży jak tylko pozwolenie na budowę stanie się prawomocne. W ramach projektu Moko I powstanie 179 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 11.200 m².

Ukończone projekty

W lutym 2014 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Espresso I, w którego skład wchodzi 210 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9.500 m².

W maju 2014 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Młody Grunwald I, w którego skład wchodzi 148 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.500 m².

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 18 – Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)

Obligacje

20 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 280.000 obligacji serii F o nominalnej wartości 28.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii F powinny zostać wykupione w dniu 20 maja 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 12).

30 kwietnia 2014 roku Spółka wyemitowała 120.000 obligacji serii G o nominalnej wartości 12.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii G powinny zostać wykupione w dniu 30 stycznia 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w kwietniu i w październiku aż do terminu wykupu (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 12).

23 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii H o nominalnej wartości 5.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii H powinny zostać wykupione w dniu 23 lutego 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 12).

Nota 19 – Zdarzenia po dniu bilansowym

Kredyty bankowe

Nie wystąpiły.

Rozpoczęcie nowych projektów

Nie wystąpiły.

Ukończone projekty

Nie wystąpiły.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Peter Dudolenski

Ronen Ashkenazi

Rotterdam, 5 sierpnia 2014

Raport z przeglądu

DO ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ ORAZ AKCJONARIUSZY RONSON EUROPE N.V.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej RONSON EUROPE N.V. („Spółka”), z siedzibą w Rotterdamie, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Za sporządzenie i prezentację załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie prowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa holenderskiego oraz stosownie do Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410, „Przegląd Śródrocznych Informacji Finansowych Przeprowadzany przez Niezależnego Biegłego Rewidenta Jednostki”. Przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych ogranicza się głównie do rozmów z pracownikami jednostki odpowiedzialnymi za finanse i księgowość oraz do zastosowania procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres stosowanych procedur w odniesieniu do przeglądu jest zasadniczo mniejszy niż w przypadku badania przeprowadzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. W rezultacie, przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34.

Amsterdam, 5 sierpnia 2014

Ernst & Young Accountants LLP

J.H. de Prie