

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
Za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2015

SPIS TREŚCI

| | Strona |
|---|---------------|
| Sprawozdanie Zarządu z działalności | 1 |
| Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 | |
| Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 22 |
| Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | 23 |
| Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 24 |
| Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 25 |
| Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 27 |
| Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 47 |

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Informacje ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. („Spółka”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 r. Spółka (razem ze swoimi polskimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Informacja o spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, których dane finansowe uwzględnione zostały w niniejszym raporcie, została zawarta w nocie 7 Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 31 marca 2015 roku 39,78% akcji było kontrolowane przez I.T.R. 2012 B.V, która jest pośrednio 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 Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 3% a 5% akcji Spółki oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 5% a 10% w całości akcji na dzień sporządzenia tego raportu. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 20. Dnia 4 maja 2015 roku, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,49 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 405,8 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, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony nikle ożywienie gospodarcze w Europie, pogorszone w ostatnim roku przez niestabilność na Ukrainie, może w dalszym ciągu 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, oraz (iii) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej w porównaniu do pozostałych deweloperów rynku mieszkaniowego w regionie.

Na dzień 31 marca 2015 roku Grupa posiada 991 lokali na sprzedaż w jedenastu lokalizacjach, z czego 852 lokale w ramach dziewięciu projektów są na dzień 31 marca 2015 roku w trakcie budowy, a 139 lokali znajduje się w już ukończonych projektach. Dziewięć projektów będących w trakcie budowy obejmuje łącznie 1.435 lokali o łącznej powierzchni 86.300 m². Zakończenie budowy 530 lokali o powierzchni 32.700 m² przewidziane jest w trakcie 2015 roku, natomiast zakończenie budowy kolejnych 905 lokali o łącznej powierzchni 53.600 m² jest przewidziane na 2016 rok. Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 18 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.053 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 305.800 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W dalszej części 2015 roku Grupa rozważa rozpoczęcie realizacji pięciu nowych etapów w ramach trwających już inwestycji obejmujących 557 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30.400 m² oraz trzech nowych projektów, w tym jednego z nich w dwóch etapach jednocześnie, obejmujących 524 lokale o łącznej powierzchni 28.700m² (razem 1.081 lokali o łącznej powierzchni 59.100 m²).

Informacje o Spółce (cd.)

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku Grupa sprzedała 186 lokali o łącznej wartości 71,9 mln złotych wobec 206 lokali o łącznej wartości 84,8 mln złotych sprzedanych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku.

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 na przestrzeni ostatnich siedmiu lat. Według Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży Spółki w ostatnich sześciu latach niezmiennie 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%. W 2013 roku popyt wzrósł w porównaniu do roku 2012. Liczba nowych terenów budowlanych wzrosła w ciągu 2014 roku o 16%. Co ważne liczba projektów zrealizowanych przez dewelopera wzrosła w ciągu 2014 roku o 36%, podczas gdy aktywność indywidualnych inwestorów wzrosła o 12%. Dane rynkowe wskazują, że czołowi deweloperzy (między innymi Spółka) byli w stanie pokonać wiele niekorzystnych czynników, takich jak gwałtowny wzrost rynkowy w ciągu 2013 roku oraz nowe regulacje oraz bankowe restrykcje z 2012 roku, które miały na celu zabezpieczenie finansowania nowych inwestycji.

Kolejny szczególnie istotny z punktu widzenia polskiego rynku mieszkaniowego, związany jest z rządowymi planami wspierającymi młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Poprzedni program - "Rodzina na Swoim" zakończył się z końcem roku 2012, natomiast nowy program nazwany „Mieszkanie dla Młodych” wszedł w życie na początku 2014 roku. Program ten wspiera rynek mieszkaniowy w miastach, w których cena rynkowa mieszkania jest zbliżona do maksymalnej ceny kwalifikującej mieszkanie do uzyskania dotacji. Na przykład w Gdańsku, Łodzi oraz Poznaniu blisko 30% klientów kupujących swoje pierwsze mieszkanie w 2014 roku otrzymało wsparcie ze wspomnianego programu. Było to ważne również dla Spółki, gdyż realizuje ona trzy projekty w Poznaniu.

Ponadto w okresie ostatnich kilku kwartałów Narodowy Bank Polski utrzymywał stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2,5% od lipca 2013 roku do września 2014 oraz 2,0% od października 2014). Ta znacząca obniżka w 2013 i 2014 roku wpłynęła pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy dla niskoprocentowanych depozytów w bankach.

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności, można stwierdzić, że rosnący popyt w 2013 oraz 2014 roku zrównoważył podaż. Wzrost rynku nieruchomości zachęcił deweloperów by rozszerzać swoją działalność. W 2014 roku deweloperzy wprowadzili do swojej oferty więcej nowych mieszkań w największych polskich miastach niż byli w stanie w tym czasie sprzedać (47,5 tysiąca nowych mieszkań trafiło na rynek w sześciu największych miastach, w tym w Warszawie, podczas gdy całkowita sprzedaż wyniosła wówczas 43,0 tysiące mieszkań). Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie w 2014 roku wyniosła 17 tysięcy, czyli o 16% więcej niż w 2013 roku. Wielkość sprzedaży nowych mieszkań w pięciu największych metropoliach Polski (wyłączając Warszawę) w 2013 wzrosła o 16% w porównaniu do roku 2012, a w roku 2014 wzrosła o kolejne 27%. Utrzymujący się pozytywny trend rynkowy w 2014 przełożył się przede wszystkim na poprawę bieżących wyników sprzedaży oraz ogólny wzrost udziałów w rynku najbardziej uznanych polskich deweloperów mieszkaniowych. Łączny wynik sprzedaży w 2014 raportowany przez dziewięciu największych deweloperów mieszkaniowych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie był o 35% wyższy niż w 2013 roku.

Pierwszy kwartał 2015 roku zdaje się potwierdzać kontynuację trendów zaobserwowanych w 2014 roku. Trendy te są wspierane przez dalszy spadek stóp procentowych (obniżka z 2,0% do 1,5% w marcu 2015 roku) oraz dalszą stabilizację polskiej gospodarki.

Informacje o rynku (cd.)

Pomimo tego, że wysokość obowiązkowego wkładu własnego wymaganego przez banki przy zaciąganiu kredytów hipotecznych przez osoby indywidualne wzrosła do 10% wartości nieruchomości, wyniki sprzedaży w pierwszym kwartale 2015 roku w największych polskich miastach wzrosły w porównaniu do pierwszego kwartału 2014 roku. Łączna ilość mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w sześciu największych polskich miastach wzrosła o 2,2% (do 11,5 tysiąca mieszkań) w porównaniu do pierwszego kwartału 2014 roku (według REAS – agencja nieruchomości zajmująca się analizą rynku mieszkaniowego). Jednocześnie, według Głównego Urzędu Statystycznego, liczba rozpoczętych przez deweloperów budów wzrosła o 8% w porównaniu do pierwszego kwartału 2014 roku. Ponadto, liczba pozwoleń na budowę uzyskanych przez deweloperów była o 13% wyższa w porównaniu do pierwszego kwartału 2014 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.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2015

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz odebrano pozwolenie na użytkowanie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku:

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m ²) |
|----------------|-------------|---------------|---------------------------------------|
| Verdis III (*) | Warszawa | 146 | 7.700 |
| Sakura III (*) | Warszawa | 145 | 7.300 |
| Razem | | 291 | 15.000 |

(*) 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku wyniósł 40,4 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 35,8 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto w wysokości 4,6 mln złotych oraz marżę brutto na poziomie 11,4%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku w podziale na poszczególne projekty:

| Nazwa projektu | Informacje o dostarczonych mieszkaniach | | Przychody (*) | | Koszt własny sprzedaży (**) | | Zysk brutto | Marża brutto okresu |
|------------------------|---|---|-------------------|---------------|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| | Liczba mieszkań | Powierzchnia mieszkań (m ²) | W | | W tysiącach złotych | | W tysiącach złotych | % |
| | | | tysiącach złotych | % | tysiącach złotych | % | | |
| Sakura I & II | 2 | 199 | 1.576 | 3,9% | 1.416 | 4,0% | 160 | 10,2% |
| Sakura III | 94 | 4.451 | 31.398 | 77,8% | 27.760 | 77,5% | 3.638 | 11,6% |
| Verdis I & II | - | - | 16 | 0,0% | 11 | 0,0% | 5 | 31,3% |
| Verdis III | 3 | 147 | 972 | 2,4% | 709 | 2,0% | 263 | 27,1% |
| Chilli I, II & III | 16 | 1.010 | 4.131 | 10,2% | 3.973 | 11,1% | 158 | 3,8% |
| Naturalis I, II & III | 5 | 294 | 1.561 | 3,9% | 1.428 | 4,0% | 133 | 8,5% |
| Młody Grunwald I | 1 | 54 | 308 | 0,8% | 296 | 0,8% | 12 | 3,9% |
| Espresso I | - | - | 51 | 0,1% | 40 | 0,1% | 11 | 21,6% |
| Pozostałe | N.A. | N.A. | 383 | 0,9% | 169 | 0,5% | 214 | 55,9% |
| Razem / Średnia | 121 | 6.155 | 40.396 | 100,0% | 35.802 | 100,0% | 4.594 | 11,4% |

(*) Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i pożytków 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.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2015 (c.d.)

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

Sakura I, II oraz III

Budowa w ramach projektów Sakura I, Sakura II i Sakura III została zakończona w, odpowiednio, maju 2012 roku, maju 2013 roku oraz styczniu 2015. Projekty Sakura I, Sakura II i Sakura III były realizowane na gruncie o powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej). W ramach projektu Sakura I powstał jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 99 lokali mieszkalnych oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m². W ramach projektu Sakura II powstał jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m². W ramach projektu Sakura III powstał jeden sześciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.300 m².

Verdis I, II oraz III

Budowa w ramach projektów Verdis I, Verdis II oraz Verdis III została zakończona w, odpowiednio, grudniu 2012 roku, grudniu 2013 roku oraz marcu 2015 roku. Projekty Verdis I, Verdis II oraz Verdis III były realizowane na gruncie o powierzchni 13.700m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego). W ramach projektu Verdis I powstały trzy (sześć-, siedmio- i dziesięciopiętrowy) wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 128 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.400 m². W ramach projektu Verdis II powstały dwa sześciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 72 lokale mieszkalne oraz 6 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 4.900 m². W ramach projektu Verdis III powstały dwa (sześć- i dziesięciopiętrowy) wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 140 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.700 m².

Chilli I, II oraz III

Budowa w ramach projektu Chilli I, Chilli II oraz Chilli III została zakończona w, odpowiednio, lipcu 2012 roku, lipcu 2013 roku oraz listopadzie 2014 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 12.360 m² zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem. W ramach Chilli I, II oraz III powstało, odpowiednio, 30 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.100 m², 20 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.600 m² oraz 38 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m².

Naturalis I, II oraz III

Budowa w ramach projektów Naturalis I, II oraz III została ukończona w, odpowiednio, grudniu 2012 roku, sierpniu 2012 roku oraz sierpniu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 11.800 m² zlokalizowanym w Łomiankach pod Warszawą. W ramach Naturalis I, Naturalis II oraz Naturalis 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.

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 5.600 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.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2015 (c.d.)

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

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 projektu Espresso I powstały dwa dziewięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 202 lokale mieszkalne oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.500 m².

Pozostałe

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.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2015 (c.d.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku:

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2014 roku | Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 | Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2015 | Razem |
|--------------------------------------|-------------|---|--|---|--------------|
| Verdis I & II ^(*) | Warszawa | 209 | - | 8 | 217 |
| Verdis III ^(*) | Warszawa | 135 | 1 | 10 | 146 |
| Verdis IV ^(**) | Warszawa | 41 | 15 | 22 | 78 |
| Sakura I & II ^(*) | Warszawa | 245 | 3 | 8 | 256 |
| Sakura III ^(*) | Warszawa | 101 | 7 | 37 | 145 |
| Sakura IV ^(**) | Warszawa | 46 | 15 | 53 | 114 |
| Naturalis I, II & III ^(*) | Warszawa | 129 | 3 | 40 | 172 |
| Impressio II ^(**) | Wrocław | 38 | 16 | 82 | 136 |
| Chilli I, II & III ^(*) | Poznań | 74 | 5 | 9 | 88 |
| Panoramika II ^(**) | Szczecin | 15 | 6 | 86 | 107 |
| Espresso I ^(*) | Warszawa | 207 | - | 3 | 210 |
| Espresso II ^(**) | Warszawa | 74 | 2 | 76 | 152 |
| Espresso III ^(**) | Warszawa | - | 7 | 148 | 155 |
| Młody Grunwald I ^(*) | Poznań | 125 | 4 | 19 | 148 |
| Młody Grunwald II ^(**) | Poznań | 35 | 14 | 88 | 137 |
| Tamka ^(**) | Warszawa | 37 | 2 | 26 | 65 |
| Moko I ^(**) | Warszawa | 89 | 18 | 71 | 178 |
| Moko II ^(**) | Warszawa | - | 27 | 142 | 169 |
| Kamienica Jeżyce I ^(**) | Poznań | 45 | 41 | 58 | 144 |
| Pozostałe projekty | | - | - | 5 | 5 |
| Razem | | 1.645 | 186 | 991 | 2.822 |

^(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku" – sekcja B. Wynik w podziale na projekty (strony 3-4).

^(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2015" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż” (strony 14-17).

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje o projektach, których budowę lub proces sprzedaży rozpoczęto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku:

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m ²) |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------------------------------|
| Espresso III ^(*) | Warszawa | 155 | 8.500 |
| Moko II ^(*) | Warszawa | 169 | 12.600 |
| Razem | | 324 | 21.100 |

^(*) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2015" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż” (strony 14-17).

Informacja finansowa

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 22 do 46, 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 2014, 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.

Omówienie wyniku finansowego

Strata netto Spółki przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 wyniosła 2.744 tysięcy złotych i wynikała z następujących pozycji:

| | Za okres trzech miesięcy zakończony dnia | |
|---|---|---------------|
| | 31 marca | |
| | 2015 | 2014 |
| | PLN | |
| | (w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję) | |
| Przychody ze sprzedaży | 40.396 | 65.915 |
| Koszt własny sprzedaży | (35.802) | (52.514) |
| Zysk brutto na sprzedaży | 4.594 | 13.401 |
| Koszty sprzedaży i marketingu | (1.695) | (1.908) |
| Koszty ogólnego zarządu | (4.492) | (5.148) |
| Udział w zysku/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia | (41) | (134)* |
| Pozostałe koszty | (914) | (801) |
| Pozostałe przychody | 194 | 65 |
| Wynik na działalności operacyjnej | (2.354) | 5.475 |
| Przychody finansowe | 449 | 529* |
| Koszty finansowe | (1.551) | (933) |
| Wynik operacji finansowych, netto | (1.102) | (404) |
| Zysk/ (strata) brutto | (3.456) | 5.071 |
| Podatek dochodowy | 647 | (273) |
| Zysk netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych | (2.809) | 4.798 |
| Zysk przypadający akcjonariuszom mniejszościowym | 65 | (632) |
| Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | (2.744) | 4.166 |
| Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony) | (0,010) | 0,015 |

* Reklasyfikacja w kwocie 136 tys. złotych polegająca na kompensacie wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z odsetkami wewnątrzgrupowymi za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 25,5 mln złotych (38,7%) z 65,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku do 40,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, co zasadniczo jest konsekwencją spadku liczby lokali przekazanych klientom pod względem ich powierzchni (w m²). Spadek ten jest w części kompensowany przez niewielki wzrost średniej ceny sprzedaży za metr kwadratowy.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży spadł o 16,7 mln złotych (31,8%) z 52,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku do 35,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, co zasadniczo jest konsekwencją rozpoznania kosztu mniejszej liczby lokali przekazanych klientom pod względem powierzchni (w m²). Spadek ten jest w części kompensowany przez niewielki wzrost kosztu własnego sprzedaży za metr kwadratowy.

Marża brutto

Marża brutto za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku wyniosła 11,4% wobec 20,3% w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2014 roku. Główna część przychodów i kosztów sprzedaży (a więc również marży zysku brutto) uzyskanych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 była związana z projektem Sakura III, który charakteryzował się mniejszą rentownością niż projekty przekazane klientom w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 (głównie Verdis II i Espresso I).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,2 mln złotych (11,2%) z 1,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku do 1,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,6 mln złotych (12,7%) z 5,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku do 4,5 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2015 roku. Spadek ten związany jest przede wszystkim z planem motywacyjnym dla pracowników (dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie 12 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku).

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej, wynik z działalności operacyjnej Spółki spadł o 7,8 mln złotych, z zysku operacyjnego w wysokości 5,5 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku do straty operacyjnej na poziomie 2,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 | | |
|---|--|----------------------------------|---|
| | W tysiącach złotych | | |
| | <u>Razem</u> | <u>Kwota skapitalizowana</u> | <u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u> |
| Przychody finansowe | 449 | - | 449 |
| Koszty finansowe | (4.175) | 2.624 | (1.551) |
| Przychody/(koszty) finansowe netto | (3.726) | 2.624 | (1.102) |
| | Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 | | |
| | W tysiącach złotych | | |
| | <u>Razem</u> | <u>Kwota skapitalizowana</u> | <u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u> |
| Przychody finansowe | 533 | (4) | 529 |
| Koszty finansowe | (3.554) | 2.621 | (933) |
| Przychody/(koszty) finansowe netto | (3.021) | 2.617 | (404) |

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją wzrosły o 0,7 mln złotych (23,3%) z 3,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku do 3,7 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, co było efektem zwiększenia się średniego zadłużenia netto z 102,1 mln złotych podczas okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2014 roku do 174,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku. Wzrost ten jest w części kompensowany przez spadek stóp referencyjnych (WIBOR).

Podatek dochodowy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku Grupa wykazała korzyść podatkową w kwocie 0,6 milionów złotych, w porównaniu do 0,3 milionów złotych straty podatkowej rozliczonej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2014 roku. Niska efektywna stopa podatkowa w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 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 65 tysięcy złotych (dodatni) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, w porównaniu do 632 tysięcy złotych (ujemny) w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2014 roku. Zmiana udziałów akcjonariuszy mniejszościowych jest spowodowana zmniejszeniem wartości rozpoznanych przychodów z projektu Espresso, co wynika ze spadku liczby lokali przekazanych klientom.

Analiza wybranych pozycji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

| | Na dzień 31 marca 2015 | Na dzień 31 grudnia 2014 |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| | W tysiącach złotych | |
| Zapasy | 724.316 | 706.501 |
| Zaliczki otrzymane | 109.325 | 99.013 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek | 237.614 | 236.190 |

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 31 marca 2015 roku wyniosła 724,3 mln złotych wobec 706,5 mln złotych na dzień 31 marca 2014 roku. Wzrost wartości zapasów jest przede wszystkim skutkiem inwestycji Grupy w postaci poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 47,0 mln złotych oraz skapitalizowanych kosztów finansowych netto w łącznej kwocie 2,6 mln złotych. Wzrost został w części skompensowany przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 35,6 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2015 roku wyniosło 109,3 mln złotych wobec 99,0 mln złotych na dzień 31 marca 2014 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 50,7 mln złotych kompensowanych częściowo rozpoznaną sprzedażą lokali mieszkalnych w kwocie 40,4 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 237,6 mln złotych na dzień 31 marca 2015 roku wobec 236,2 mln na dzień 31 grudnia 2014 roku. Wzrost ten jest efektem wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 21,6 mln złotych oraz wpływów z emisji obligacji pomniejszonych o koszty emisji w łącznej kwocie 9,8 mln złotych. Wzrost ten jest w dużej części równoważony przez spłatę kredytów bankowych na łączną kwotę 32,7 mln złotych. Spośród wymienionych 237,6 mln złotych, wartość 18,5 mln złotych obejmuje zobowiązania o terminie płatności nie późniejszym niż 31 marca 2016 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji w latach 2013-2015, a także terminy spłat kredytów bankowych uzyskanych przez Spółkę w celu sfinansowania kosztów budowy projektów realizowanych przez Spółkę.

Analiza wybranych pozycji śródrocznego skróconego 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 31 marca 2015 roku wyniosły 172,0 mln złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 171,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,1 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (2,4 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 31 marca 2015 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 52,1 mln złotych.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu gruntów na dzień 31 marca 2015 roku wyniosły 10,8 mln złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 31 marca 2015 roku wyniosły 2,8 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca | |
|--|--|---------|
| | 2015 | 2014 |
| | w tysiącach złotych | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (11.847) | 21.783 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (4.124) | (44) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (1.251) | (4.032) |

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku wyniosły 11,9 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2014 roku w wysokości 21,8 mln złotych. Niższa wartość przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów netto z zapasów w kwocie 15,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z zapasów w kwocie 21,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (c.d.)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (c.d.)

Efekt ten jest w części kompensowany przez:

- wpływy środków pieniężnych w formie zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 50,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, które zostały w części kompensowane przez rozpoznane przychody o łącznej kwocie 40,4 milionów złotych w porównaniu do zaliczek w wysokości 56,4 mln złotych otrzymanych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku, które zostały w części kompensowane przez rozpoznane przychody o łącznej kwocie 65,9 mln złotych.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 4.124 tysięcy złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 44 tysięcy złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- ujemnych przepływów netto z inwestycji w krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające w kwocie 3,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku wobec dodatnich przepływów netto z inwestycji w krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające w kwocie 0,3 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 1,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 4,0 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 21,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku w porównaniu do 6,1 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego;
- wpływów z obligacji pomniejszonych o koszty emisji w łącznej kwocie 9,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku w porównaniu do 0 złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego;

Efekt ten został częściowo kompensowany:

- spłatą zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 32,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku w porównaniu do spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 10,2 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się pośrednio do I.T.R. Dori B.V., jednego z dwóch głównych udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, 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 |
| 2015 (3 miesiące) | 4,193 | 4,089 | 4,334 | 4,089 |
| 2014 (3 miesiące) | 4,186 | 4,145 | 4,238 | 4,171 |
| Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") | | | | |
| Wybrane dane finansowe | EUR* | | PLN | |
| | (w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję) | | | |
| Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca lub na dzień 31 marca | | | | |
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Przychody ze sprzedaży | 9.634 | 15.747 | 40.396 | 65.915 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 1.096 | 3.201 | 4.594 | 13.401 |
| Zysk/(strata) przed opodatkowaniem | (824) | 1.211 | (3.456) | 5.071 |
| Zysk netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego | (654) | 995 | (2.744) | 4.166 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (2.825) | 5.204 | (11.847) | 21.783 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (984) | (11) | (4.124) | (44) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (298) | (963) | (1.251) | (4.032) |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (4.107) | 4.230 | (17.222) | 17.707 |
| Zapasy | 177.138 | 140.590 | 724.316 | 586.401 |
| Razem aktywa | 209.032 | 179.292 | 854.731 | 747.827 |
| Zaliczki otrzymane | 26.736 | 14.625 | 109.325 | 61.000 |
| Zobowiązania długoterminowe | 55.984 | 32.119 | 228.917 | 133.969 |
| Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane) | 43.356 | 34.165 | 177.282 | 142.504 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 109.195 | 112.404 | 446.498 | 468.839 |
| 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) | (0,002) | 0,004 | (0,010) | 0,015 |

* 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 2014 roku do 31 marca 2015 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.

Prognozy dla pozostałej części roku 2015

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 2015 roku:

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Liczba przekazanych lokali (*) | | | Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*) | | | Łączna liczba lokali |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------------|---|--------------|---|---|------------|----------------------|
| | | Do dnia 31 grudnia 2014 roku | W okresie zakończonym dnia 31 marca 2015 roku | Razem | Sprzedane do dnia 31 marca 2015 roku | Na sprzedaż na dzień 31 marca 2015 roku | Razem | |
| Młody Grunwald I ^(**) | Poznań | 124 | 1 | 125 | 4 | 19 | 23 | 148 |
| Espresso I ^(**) | Warszawa | 206 | - | 206 | 1 | 3 | 4 | 210 |
| Naturalis I,II & III ^(**) | Warszawa | 124 | 5 | 129 | 3 | 40 | 43 | 172 |
| Sakura I & II ^(**) | Warszawa | 244 | 2 | 246 | 2 | 8 | 10 | 256 |
| Sakura III ^(**) | Warszawa | - | 94 | 94 | 14 | 37 | 51 | 145 |
| Verdis I & II ^(**) | Warszawa | 208 | - | 208 | 1 | 8 | 9 | 217 |
| Verdis III ^(**) | Warszawa | - | 3 | 3 | 133 | 10 | 143 | 146 |
| Chilli I, II & III ^(**) | Poznań | 58 | 16 | 74 | 5 | 9 | 14 | 88 |
| Pozostałe projekty | | - | - | - | 1 | 5 | 6 | 6 |
| Razem | | 964 | 121 | 1.085 | 164 | 139 | 303 | 1.388 |

(*) 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 pożytków wynikających z posiadania lokalu.

(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 – „B. Wynik w podziale na projekty” (strony 3 - 4).

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

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

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2015 roku | Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2015 roku | Razem liczba lokali | Łączna powierzchnia (m ²) | Przewidywana data zakończenia budowy |
|--------------------|-------------|--|--|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Sakura IV | Warszawa | 61 | 53 | 114 | 6.600 | 2015 |
| Verdis IV | Warszawa | 56 | 22 | 78 | 4.000 | 2015 |
| Impressio II | Wrocław | 54 | 82 | 136 | 8.400 | 2015 |
| Młody Grunwald II | Poznań | 49 | 88 | 137 | 8.200 | 2015 |
| Tamka | Warszawa | 39 | 26 | 65 | 5.500 | 2015 |
| Espresso II | Warszawa | 76 | 76 | 152 | 7.600 | 2016 |
| Espresso III | Warszawa | 7 | 148 | 155 | 8.500 | 2016 |
| Panoramika II | Szczecin | 21 | 86 | 107 | 5.900 | 2016 |
| Moko I | Warszawa | 107 | 71 | 178 | 11.200 | 2016 |
| Moko II | Warszawa | 27 | 142 | 169 | 12.600 | 2016 |
| Kamienica Jeżyce I | Poznań | 86 | 58 | 144 | 7.800 | 2016 |
| Razem | | 583 | 852 | 1.435 | 86.300 | |

Prognozy dla pozostałej części roku 2015 (c.d.)

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

Sakura IV

Opis projektu

Czwarty i zarazem ostatni etap projektu Sakura jest realizowany na gruncie o powierzchni 4.700 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I, Sakura II oraz Sakura III, które zostały ukończone w, odpowiednio, trakcie 2012 roku, 2013 roku oraz pierwszym kwartale 2015 roku. W ramach czwartego etapu tego projektu powstanie jeden sześciopiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmie 108 lokali mieszkalnych i 6 handlowych o łącznej powierzchni 6.600 m².

Stan realizacji

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

Verdis IV

Opis projektu

Czwarty i zarazem ostatni etap projektu Verdis jest realizowany na gruncie o powierzchni 2.700 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego) i jest kontynuacją projektów Verdis I, Verdis II i Verdis III, które zostały ukończone w, odpowiednio, trakcie 2012 roku, 2013 roku oraz pierwszym kwartale 2015 roku. W ramach czwartego etapu projektu powstanie jeden sześciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 78 lokali o łącznej powierzchni 4.000 m².

Stan realizacji

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

Impressio II

Opis projektu

Drugi i zarazem ostatni etap projektu Impressio jest realizowany na gruncie o powierzchni 7.800 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 136 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 5.000 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 2015 (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 2.500 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.

Espresso II oraz III

Opis projektu

Drugi i trzeci etap projektu Espresso są realizowane na gruncie o powierzchni 8.400 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza w dzielnicy Wola i są kontynuacją projektu Espresso I, który został ukończony w 2014 roku. W ramach Espresso II i Espresso III powstaną dwa siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 142 lokale mieszkalne i 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m² oraz jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 147 lokali mieszkalnych i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.500 m².

Stan realizacji

Budowa drugiego etapu projektu rozpoczęła się w sierpniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na drugi kwartał 2016 roku. Realizacja projektu Espresso III rozpoczęła się w lutym 2015 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2016 roku.

Panoramika II

Opis projektu

Drugi etap projektu Panoramika jest realizowany na gruncie o powierzchni 12.200 m² zlokalizowanym w Szczecinie (przy ulicy Duńskiej) i jest kontynuacją projektu Panoramika I, który został ukończony w 2012 roku. W ramach projektu powstanie jeden ośmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, które obejmuje 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.900 m².

Stan realizacji

Sprzedaż projektu Panoramika II rozpoczęła się w czerwcu 2014 roku, a prace budowlane rozpoczęły się we wrześniu 2014 roku. Zakończenie prac budowlanych jest planowane na drugi kwartał 2016 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2015 (c.d.)

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

Moko I oraz II

Opis projektu

Pierwszy i drugi (ostatni) etap projektu Moko są realizowane na gruncie o powierzchni 12.200 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Magazynowej). W ramach pierwszego i drugiego etapu powstaną dwa siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 166 lokali mieszkalnych i 12 lokali handlowych o łącznej powierzchni 11.200 m² oraz dwa siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 160 lokali mieszkalnych i 9 lokali handlowych o łącznej powierzchni 12.600 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Moko I rozpoczęły się we wrześniu 2014 roku. Zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2016 roku. Prace budowlane dotyczące projektu Moko II rozpoczęły się w lutym 2015 roku. Zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2016 roku.

Kamienica Jeżyce

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Kamienica Jeżyce realizowany jest na gruncie o powierzchni 5.650 m² zlokalizowanym w Poznaniu (przy ulicy Kościelnej). Pierwsza faza projektu składać się będzie z czterech pięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które obejmą 139 lokali mieszkalnych i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 7.800 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Kamienica Jeżyce rozpoczęły się we wrześniu 2014 roku. Zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2016 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2015

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 2015 roku Spółka rozważa rozpoczęcie kolejnych pięciu etapów w ramach już realizowanych projektów oraz trzech nowych projektów w tym jednego zawierającego dwa etapy, które to projekty, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów (włącznie z mniejszymi powierzchniami lokali oferowanych po przystępnych cenach). Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia się warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Nova Królikarnia I (dawniej „Jaśminowa”)

Projekt Nova Królikarnia będzie realizowany na gruncie o powierzchni 82.000 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Jaśminowej). Projekt będzie obejmował 340 lokali o łącznej powierzchni 32.000 m². Pierwsza faza projektu składać się będzie ze 116 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.900 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z pierwszym etapem projektu w ciągu pozostałej części 2015 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2015(c.d.)

a) Nowe projekty (c.d.)

City Link I oraz II (dawniej „Skierniewicka”)

Projekt City Link będzie realizowany na gruncie o powierzchni 8.893 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Skierniewickiej). Projekt będzie obejmował łącznie 511 lokali o łącznej powierzchni 24.100 m². W ramach pierwszego i drugiego etapu powstanie odpowiednio 135 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.200 m² oraz 178 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.900 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z pierwszym i drugim etapem projektu w ciągu pozostałej części 2015 roku.

Picasso I

Projekt Picasso będzie realizowany na gruncie o powierzchni 8.121 m² zlokalizowanym we Wrocławiu (przy ulicy Na Grobli). Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m². Pierwsza faza projektu składać się będzie z 95 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.700 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z pierwszym etapem projektu w ciągu pozostałej części 2015 roku.

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Espresso IV

Espresso IV (ostatni etap) jest kontynuacją projektów Espresso I, II i III. Inwestycja obejmie 148 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2015 roku.

Chilli IV

Chilli IV jest kontynuacją projektów Chilli I, II i III. Inwestycja obejmie 34 lokali o łącznej powierzchni 2.200 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2015 roku.

Młody Grunwald III

Młody Grunwald III (ostatni etap) jest kontynuacją projektów Młody Grunwald I i II. Inwestycja obejmie 117 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2015 roku.

Panoramika III

Panoramika III jest kontynuacją projektów Panoramika I i II. Inwestycja obejmie 107 lokali o łącznej powierzchni 5.900 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2015 roku.

Kamienica Jeżyce II

Kamienica Jeżyce II (ostatni etap) jest kontynuacją projektu Kamienica Jeżyce I. Inwestycja obejmie 151 lokali o łącznej powierzchni 7.400 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2015 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2015 (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 14). 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 |
|--|-------------|---|--|
| Verdis I & II ^(*) | Warszawa | 476 | Zakończony |
| Verdis III ^(*) | Warszawa | 46.645 | Zakończony |
| Sakura I & II ^(*) | Warszawa | 2.128 | Zakończony |
| Sakura III ^(*) | Warszawa | 4.947 | Zakończony |
| Naturalis I, III & III ^(*) | Warszawa | 949 | Zakończony |
| Espresso I ^(*) | Warszawa | 760 | Zakończony |
| Młody Grunwald I ^(*) | Poznań | 1.787 | Zakończony |
| Chilli I,II & III ^(*) | Poznań | 1.185 | Zakończony |
| Pozostałe projekty | | 1.087 | Zakończony |
| Podsuma – projekty ukończone | | 59.964 | |
| Młody Grunwald II ^(**) | Poznań | 13.105 | 2015 |
| Sakura IV ^(**) | Warszawa | 23.936 | 2015 |
| Verdis IV ^(**) | Warszawa | 19.596 | 2015 |
| Impressio II ^(**) | Wrocław | 19.531 | 2015 |
| Tamka ^(**) | Warszawa | 41.966 | 2015 |
| Espresso II ^(**) | Warszawa | 23.683 | 2016 |
| Espresso III ^(**) | Warszawa | 3.147 | 2016 |
| Panoramika II ^(*) | Szczecin | 4.482 | 2016 |
| Moko I ^(**) | Warszawa | 50.274 | 2016 |
| Moko II ^(**) | Warszawa | 11.052 | 2016 |
| Kamienica Jeżyce I ^(**) | Poznań | 24.083 | 2016 |
| Podsuma – projekty w trakcie realizacji | | 234.855 | |
| Razem | | 294.819 | |

^(*)Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz: “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 3 - 4).

^(**)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 2015 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w drugiej połowie 2014 oraz w początku 2015 roku poprawiło perspektywy Spółki na 2015 oraz 2016 rok, to ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie i w Polsce, a także znaczny stopień niepewności rynku, utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku dla pozostałej części 2015 roku. 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 pozostałej części roku finansowego kończącego się dnia 31 grudnia 2015 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki na dzień sporządzenia niniejszego skróconego raportu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku (5 maja 2015 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

| | Na dzień 5 maja 2015 Liczba akcji / % udziałów | Zmiana liczby akcji | Na dzień 31 marca 2015 Liczba akcji / % udziałów | Zmiana liczby akcji | Na dzień 31 grudnia 2014 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% |
| RN Residential B.V. (**) | 41.800.000 15,3% | - | 41.800.000 15,3% | - | 41.800.000 15,3% |
| Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny (***) | N/A Pomiędzy 3%-5% | N/A | N/A Pomiędzy 3%-5% | N/A | N/A Pomiędzy 3%-5% |
| ING Otwarty Fundusz Emerytalny | N/A Pomiędzy 5%-10% | N/A | N/A Pomiędzy 5%-10% | N/A | N/A Pomiędzy 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 Global City Holdings N.V., natomiast I.T.R. Dori B.V. jest spółką zależną U.Dori Group Ltd..

(**) Dnia 14 listopada 2013 akcje RN Residential B.V. (dawniej: 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 spółka Global City Holdings N.V. pośrednio kontroluje 39,78% akcji Spółki.

(***) Dawniej Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Akcje

Następujący członkowie Zarządu są w posiadaniu akcji Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 31 marca 2015 roku oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 5,18% akcji Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji i praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Nie wystąpiły.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Pozostałe

Na dzień 31 marca 2015 roku, Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 24.793 tysiące złotych.

Na dzień 31 marca 2015 roku, nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 241 tysięcy złotych (wzrost w wysokości 150 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2014 roku);
- zmniejszenie rezerwy na spodziewane koszty gwarancji na prace budowlane w kwocie 168 tysięcy złotych (brak zmian w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 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 zatwierdzania 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 31 marca 2015 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 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 trzech 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 maja 2015 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 r.

TŁUMACZENIE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Na dzień | | 31 marca 2015 (poddane przeglądowi / niebadane) | 31 grudnia 2014 (badane) |
|---|-------------|---|-----------------------------|
| <i>W tysiącach złotych</i> | <i>Nota</i> | | |
| Aktywa | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 9.264 | 9.424 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | 9.217 | 9.217 |
| Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym | | 934 | 1.623 |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie | | 16.716 | 16.022 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 14.661 | 14.213 |
| Aktywa trwałe razem | | 50.792 | 50.499 |
| Zapasy | 9 | 724.316 | 706.501 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłaty | | 14.816 | 8.659 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 464 | 475 |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające | | 5.880 | 2.031 |
| Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym | | 321 | - |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | | 4.774 | 2.722 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 53.368 | 70.590 |
| Aktywa obrotowe razem | | 803.939 | 790.978 |
| Aktywa razem | | 854.731 | 841.477 |
| Pasywa | | | |
| Kapitał podstawowy | | 20.762 | 20.762 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 282.873 | 282.873 |
| Zyski zatrzymane | | 142.863 | 145.607 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 446.498 | 449.242 |
| Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym | | 2.034 | 2.099 |
| Kapitał własny razem | | 448.532 | 451.341 |
| Zobowiązania | | | |
| Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu | 10 | 169.479 | 158.825 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych | 11 | 46.839 | 73.699 |
| Pożyczki od podmiotów niepowiązanych | | 2.783 | 2.737 |
| Zobowiązanie z tytułu planu motywacyjnego (opcje) | 12 | 617 | 702 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 9.199 | 9.440 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 228.917 | 245.403 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 48.490 | 43.711 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu | 10 | 2.480 | 924 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych | 11 | 16.033 | 5 |
| Zaliczki otrzymane | | 109.325 | 99.013 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 44 | 2 |
| Rezerwy | | 910 | 1.078 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 177.282 | 144.733 |
| Zobowiązania razem | | 406.199 | 390.136 |
| Pasywa razem | | 854.731 | 841.477 |

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 46 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 r.

TŁUMACZENIE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| <i>W tysiącach złotych, za wyjątkiem danych dotyczących akcji i liczby</i> | <i>Nota</i> | Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane) | Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane) |
|---|-------------|--|--|
| Przychody ze sprzedaży | | 40.396 | 65.915 |
| Koszt własny sprzedaży | | (35.802) | (52.514) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | | 4.594 | 13.401 |
| Koszty sprzedaży i marketingu | | (1.695) | (1.908) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (4.492) | (5.148) |
| Udział w zysku/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia | | (41) | (134)* |
| Pozostałe koszty | | (914) | (801) |
| Pozostałe przychody | | 194 | 65 |
| Zysk z działalności operacyjnej | | (2.354) | 5.475 |
| Przychody finansowe | | 449 | 529* |
| Koszty finansowe | | (1.551) | (933) |
| Wynik operacji finansowych, netto | | (1.102) | (404) |
| Łączny zysk/(strata) przed opodatkowaniem | | (3.456) | 5.071 |
| Podatek dochodowy | 13 | 647 | (273) |
| Zysk(strata) netto z działalności | | (2.809) | 4.798 |
| Inne całkowite dochody | | - | - |
| Całkowite dochody po opodatkowaniu i przed podziałem | | (2.809) | 4.798 |
| Całkowity zysk netto / (strata netto) z działalności przypadający: | | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | | (2.744) | 4.166 |
| Akcjonariuszom mniejszościowym | | (65) | 632 |
| Całkowity zysk netto / (strata netto) z działalności | | (2.809) | 4.798 |
| Całkowite dochody przypadające: | | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | | (2.744) | 4.166 |
| Akcjonariuszom mniejszościowym | | (65) | 632 |
| Całkowite dochody po opodatkowaniu | | (2.809) | 4.798 |
| Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona) | | 272.360.000 | 272.360.000 |
| <i>W złotych</i> | | | |
| Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony) | | (0,010) | 0,015 |

* *Reklasyfikacja w kwocie 136 tys. złotych polegająca na kompensacie wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z odsetkami wewnątrzgrupowymi za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku.*

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 46 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| <i>W tysiącach złotych</i> | Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | |
|---|---|---|------------------|----------------|--|----------------------|
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Razem | Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym | Kapitał własny razem |
| Stan na dzień 1 stycznia 2015 roku | 20.762 | 282.873 | 145.607 | 449.242 | 2.099 | 451.341 |
| Całkowite dochody: | | | | | | |
| Strata za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku | - | - | (2.744) | (2.744) | (65) | (2.809) |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | - | - | - |
| Całkowite dochody za okres | - | - | (2.744) | (2.744) | (65) | (2.809) |
| Stan na dzień 31 marca 2015 roku (poddany przeglądowi/niebadany) | 20.762 | 282.873 | 142.863 | 446.498 | 2.034 | 448.532 |

| <i>W tysiącach złotych</i> | Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | |
|---|---|---|------------------|----------------|--|----------------------|
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Razem | Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym | Kapitał własny razem |
| Stan na dzień 1 stycznia 2014 roku | 20.762 | 282.873 | 161.038 | 464.673 | 1.883 | 466.556 |
| Całkowite dochody: | | | | | | |
| Zysk za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku | - | - | 4.166 | 4.166 | 632 | 4.798 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | - | - | - |
| Całkowite dochody za okres | - | - | 4.166 | 4.166 | 632 | 4.798 |
| Stan na dzień 31 marca 2014 roku (poddany przeglądowi/niebadany) | 20.762 | 282.873 | 165.204 | 468.839 | 2.515 | 471.354 |

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 46 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| <i>W tysiącach złotych</i> | Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2015 (poddane przeładowi/ niebadane) | Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2014 (poddane przeładowi/ niebadane) |
|---|---|---|
| | | Przekształcone* |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk/(strata) za okres | (2.809) | 4.798 |
| Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej: | | |
| Amortyzacja | 173 | 152 |
| Koszty finansowe | 1.551 | 933 |
| Przychody finansowe | (449) | (665) |
| Zysk na sprzedaży środków trwałych | (28) | (38) |
| Udział w stracie / (zysku) wspólnego przedsięwzięcia | 41 | 270 |
| Plan motywacyjny (opcje) | 12 (85) | 660 |
| Podatek dochodowy | (647) | 273 |
| Podsuma | (2.253) | 6.383 |
| Zmiana stanu zapasów | (15.191) | 21.006 |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat | (6.157) | 390 |
| Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych | (2.052) | (3.969) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań | 4.779 | 8.536 |
| Zmiana stanu rezerw | (168) | - |
| Zmiana stanu zaliczek otrzymanych | 10.312 | (9.565) |
| Podsuma | (10.730) | 22.781 |
| Odsetki zapłacone | (1.501) | (1.305) |
| Odsetki otrzymane | 373 | 359 |
| Podatek dochodowy otrzymany/ (zapłacony) | 11 | (52) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (11.847) | 21.783 |

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 46 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

| | Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane) | Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane) |
|--|---|---|
| <i>W tysiącach złotych</i> | | |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych | (13) | (105) |
| Wpływy z kredytów udzielonych podmiotom trzecim | 310 | - |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia | (600) | (245) |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające | (3.849) | 268 |
| Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 28 | 38 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (4.124) | (44) |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych | 21.636 | 6.125 |
| Wpływy z tytułu wyemitowanych obligacji pomniejszone o koszty emisji | 9.801 | - |
| Spłata kredytów bankowych | (32.688) | (10.157) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (1.251) | (4.032) |
| Przepływy pieniężne netto | (17.222) | 17.707 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 70.590 | 52.153 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 53.368 | 69.860 |

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 46 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. („Spółka”), spółka akcyjna prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. Biuro Spółki jest zlokalizowane przy ulicy Weena 210-212 w Rotterdamie w Holandii. Spółka (wraz z jej polskimi jednostkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 31 marca 2015 roku 39,78% akcji było kontrolowane przez I.T.R. 2012 B.V, która jest spółką pośrednio 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 Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający od 3% do 5% akcji Spółki oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, utrzymujący udział pomiędzy 5% a 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku. Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 31 marca 2015 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności dokonania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisów gdyż w ocenie Zarządu oczekiwane, możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są istotnie dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 5 maja 2015 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 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 2014 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

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.

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 2014 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2015 roku:

- MSR 19 *Świadczenia pracownicze* – Zmiany do MSR 19
- Interpretacja KIMSF 21 *Opłaty publiczne*
- Coroczne zmiany MSSF 2010-2012 (opublikowane 12 grudnia 2013 roku)
- Coroczne zmiany MSSF 2011-2013 (opublikowane 12 grudnia 2013 roku)

Powyższe nowelizacje i zmiany MSSF nie miały wpływu zarówno na roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jak i na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

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 2014 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 dzień 31 marca 2015 roku.

| Nazwa podmiotu | Rok założenia | Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień | |
|--|---------------|--|-----------------|
| | | 31 marca 2015 | 31 grudnia 2014 |
| 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. | 2007 | 100,0% | 100,0% |
| 30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. (dawniej 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. w likwidacji | 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. Destiny Sp. z o.o. (dawniej 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 korzyści z jego działalności, podczas gdy kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

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 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (c.d.)

| Nazwa podmiotu | Rok założenia | Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień | |
|--|---------------|--|--------------------|
| | | 31 marca 2015 | 31 grudnia 2014 |
| 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. RD 2010 Sp. z o.o. (dawniej Ronson Development 2010 Sp. z o.o.) | 2010 | 100,0% | 100,0% |
| 59. Retreat Sp. z o.o. (dawniej 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. Gemini 2010 Sp. z o.o. (dawniej 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 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/niebadane) | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|---------------|--------------|----------------|----------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| | Warszawa | | | Poznań | | Wrocław | | Szczecin | | Nieprzypisane | Razem |
| | Mieszkania | Domy | Wynajem | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | | |
| Aktywa segmentu | 465.690 | 33.479 | 9.217 | 120.783 | - | 101.136 | 2.603 | 61.745 | 7.747 | - | 802.400 |
| Aktywa nieprzypisane | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 52.331 | 52.331 |
| Aktywa łącznie | 465.690 | 33.479 | 9.217 | 120.783 | - | 101.136 | 2.603 | 61.745 | 7.747 | 52.331 | 854.731 |
| Zobowiązania segmentu | 156.336 | 1.105 | - | 27.863 | - | 33.518 | - | 2.982 | - | - | 221.804 |
| Zobowiązania nieprzypisane | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 184.395 | 184.395 |
| Zobowiązania łącznie | 156.336 | 1.105 | - | 27.863 | - | 33.518 | - | 2.982 | - | 184.395 | 406.199 |

W tysiącach złotych (PLN)

| | Na dzień 31 grudnia 2014 (badane) | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------|--------------|----------------|----------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| | Warszawa | | | Poznań | | Wrocław | | Szczecin | | Nieprzypisane | Razem |
| | Mieszkania | Domy | Wynajem | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | | |
| Aktywa segment | 479.849 | 33.513 | 9.217 | 115.975 | - | 93.522 | 2.612 | 58.293 | 7.710 | - | 800.691 |
| Aktywa nieprzypisane | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 40.786 | 40.786 |
| Aktywa łącznie | 479.849 | 33.513 | 9.217 | 115.975 | - | 93.522 | 2.612 | 58.293 | 7.710 | 40.786 | 841.477 |
| Zobowiązania segmentu | 162.784 | 1.134 | - | 23.436 | - | 25.622 | - | 4.758 | - | - | 217.734 |
| Zobowiązania nieprzypisane | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 172.402 | 172.402 |
| Zobowiązania łącznie | 162.784 | 1.134 | - | 23.436 | - | 25.622 | - | 4.758 | - | 172.402 | 390.136 |

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 r.

TŁUMACZENIE

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

| | W tysiącach złotych (PLN) | | | | | | | | | | Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku (poddane przeglądowi/niebadane) | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|-----------|------------|--------------|----------|--------------|------------|-------------|------------|----------------|---|-------|----------|------------|------|------------|------|------------|---------|--|----------|--|---------------|-------|----------------|
| | Warszawa | | | Poznań | | | Wrocław | | Szczecin | | Nieprzypisane | Razem | Warszawa | | | Poznań | | | Wrocław | | Szczecin | | Nieprzypisane | Razem | |
| | Mieszkania | Domy | Wynajem | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | | | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | | | | | | |
| Przychody | 35.738 | - | 183 | 4.439 | - | 4 | - | 32 | - | - | 40.396 | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik segmentu | 2.788 | 11 | 105 | (671) | - | (165) | (5) | (36) | (5) | - | 2.022 | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik nieprzypisany | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (4.376) | (4.376) | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik działalności operacyjnej* | 2.788 | 11 | 105 | (671) | - | (165) | (5) | (36) | (5) | (4.376) | (2.354) | | | | | | | | | | | | | | |
| Przychody/koszty finansowe netto | (83) | (2) | - | 2 | - | 29 | - | (4) | - | (1.044) | (1.102) | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik przed opodatkowaniem | 2.705 | 9 | 105 | (669) | - | (136) | (5) | (40) | (5) | (5.420) | (3.456) | | | | | | | | | | | | | | |
| Podatek dochodowy | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 647 |
| Zysk/(strata) segmentu netto za okres | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (2.809) |
| Wydatki inwestycyjne | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 13 | 13 | | | | | | | | | | | | | | |

| | W tysiącach złotych (PLN) | | | | | | | | | | Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku (poddane przeglądowi/niebadane) | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--------------|------------|--------------|----------|--------------|------------|------------|------------|----------------|---|-------|----------|------------|------|------------|------|------------|---------|--|----------|--|---------------|-------|--------------|
| | Warszawa | | | Poznań | | | Wrocław | | Szczecin | | Nieprzypisane | Razem | Warszawa | | | Poznań | | | Wrocław | | Szczecin | | Nieprzypisane | Razem | |
| | Mieszkania | Domy | Wynajem | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | | | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | Mieszkania | Domy | | | | | | |
| Przychody | 59.736 | 1.175 | 215 | 673 | - | 650 | - | 3.466 | - | - | 65.915 | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik segmentu | 11.106 | (105) | 126 | (287) | - | (174) | (1) | 115 | (1) | - | 10.779 | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik nieprzypisany | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (5.304) | (5.304) | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik działalności operacyjnej* | 11.106 | (105) | 126 | (287) | - | (174) | (1) | 115 | (1) | (5.304) | 5.475 | | | | | | | | | | | | | | |
| Przychody/koszty finansowe netto | 53 | (132) | - | (87) | - | 4 | - | - | - | (242) | (404) | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik przed opodatkowaniem | 11.159 | (237) | 126 | (374) | - | (170) | (1) | 115 | (1) | (5.546) | 5.071 | | | | | | | | | | | | | | |
| Podatek dochodowy | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (273) |
| Zysk/(strata) segmentu netto za okres | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4.798 |
| Wydatki inwestycyjne | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 105 | 105 | | | | | | | | | | | | | | |

* Wynik działalności operacyjnej zawiera udział w stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia w wysokości 41 tysięcy złotych (koszt) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku oraz 134 tysięcy złotych (koszt) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 r.

TŁUMACZENIE

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

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku były następujące:

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku | Przeniesione do wyrobów gotowych | Zwiększenia | Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2015 roku |
|---|--|---|--------------------|--|
| Wydatki związane z zakupem gruntu | 393.499 | (18.628) | 1.359 | 376.230 |
| Koszty prac budowlanych | 155.134 | (53.876) | 46.978 | 148.236 |
| Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń | 27.317 | (3.182) | 1.649 | 25.784 |
| Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾ | 82.639 | (6.969) | 2.624 | 78.294 |
| Pozostałe | 5.381 | (1.074) | 817 | 5.124 |
| Produkcja w toku | 663.970 | (83.729) | 53.427 | 633.668 |

| <i>W tysiącach (PLN)</i> | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku | Przeniesione z produkcji w toku | Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2015 roku |
|--------------------------|--|--|--|--|
| Wyroby gotowe | 55.209 | 83.729 | (35.612) | 103.326 |

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku | Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | | Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2015 roku |
|--|--|--|----------------------|--|
| | | Zwiększenie | Wykorzystanie | |
| Odpis aktualizujący | (12.678) | - | - | (12.678) |
| Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto | 706.501 | | | 724.316 |

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,43%.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 9 – Zapasy (c.d.)

Zmiany w pozycji zapasów w roku zakończonym 31 grudnia 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 31 grudnia 2014 roku |
|--|---|---|---|---|
| Wydatki związane z zakupem gruntu | 336.695 | (22.606) | 79.410 | 393.499 |
| Koszty prac budowlanych | 86.733 | (74.717) | 143.118 | 155.134 |
| Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń | 24.174 | (3.244) | 6.387 | 27.317 |
| Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾ | 77.502 | (5.002) | 10.139 | 82.639 |
| Pozostałe | 3.772 | (1.141) | 2.750 | 5.381 |
| Produkcja w toku | 528.876 | (106.710) | 241.804 | 663.970 |
| | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku | Przeniesione z produkcji w toku | Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2014 roku |
| Wyroby gotowe | 76.439 | 106.710 | (127.940) | 55.209 |
| | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku | Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | | Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2014 roku |
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | | Zwiększenie | Wykorzystanie | |
| Odpis aktualizujący | (525) | (12.471) | 318 | (12.678) |
| Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto | 604.790 | | | 706.501 |

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 7,24%.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 r.

TŁUMACZENIE

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

Zmiany w pozycji zapasów w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku były następujące:

| <i>W tysiącach złotych</i> | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku | Przeniesione do wyrobów gotowych | Zwiększenia | Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2014 roku |
|---|--|--|---------------|---|
| Wydatki związane z zakupem gruntu | 336.695 | (8.832) | 485 | 328.348 |
| Koszty prac budowlanych | 86.733 | (39.628) | 29.177 | 76.282 |
| Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń | 24.174 | (1.551) | 1.368 | 23.991 |
| Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾ | 77.502 | (1.701) | 2.617 | 78.418 |
| Pozostałe | 3.772 | (442) | 316 | 3.646 |
| Produkcja w toku | 528.876 | (52.154) | 33.963 | 510.685 |

| <i>W tysiącach złotych</i> | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 | Przeniesione z produkcji w toku | Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2014 |
|----------------------------|--|---------------------------------------|--|---|
| Wyroby gotowe | 76.439 | 52.154 | (52.475) | 76.118 |

| <i>W tysiącach złotych</i> | Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 | Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | | Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2014 |
|--|--|--|---------------|---|
| | | Zwiększenie | Wykorzystanie | |
| Odpis aktualizujący | (525) | - | 123 | (402) |
| Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto | 604.790 | | | 586.401 |

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 7,84%.

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku:

| <i>W tysiącach złotych</i> | W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane) | Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 (badany) | W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane) |
|------------------------------------|---|---|---|
| Bilans otwarcia | 159.749 | 119.366 | 119.366 |
| Wykup obligacji | - | (5.000) | - |
| Wpływy z obligacji | 10.000 | 45.000 | - |
| Koszt emisji | (199) | (882) | - |
| Zamortyzowany koszt emisji | 267 | 1.013 | 264 |
| Odsetki naliczone | 2.479 | 9.645 | 2.001 |
| Spłata odsetek | (337) | (9.393) | (338) |
| Bilans zamknięcia | 171.959 | 159.749 | 121.293 |
| Bilans zamknięcia obejmuje: | | | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 2.480 | 924 | 7.335 |
| Zobowiązania długoterminowe | 169.479 | 158.825 | 113.958 |
| Bilans zamknięcia | 171.959 | 159.749 | 121.293 |

Dnia 23 stycznia 2015 roku, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii I o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii I powinny zostać wykupione w dniu 25 stycznia 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku, w styczniu i lipcu, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 25 stycznia 2019 w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji serii I, w tym nie zachowania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz nie stosowania się do ograniczeń dotyczących zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii I nie są zabezpieczone.

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu serii C, D, E, F, G oraz H zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

Obligacje serii D, E, G oraz H nie są zabezpieczone. 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%.

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.)

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 – zabezpieczających.

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 odroczonego podatek dochodowy 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 – 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.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

| Na dzień | 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane) |
|----------------------------------|--|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | |
| Dług netto | 178.366 |
| Kapitał | 441.036 |
| Wskaźnik Zadłużenia Netto | 40,4% |

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii F i H:

Na podstawie warunków dotyczących obligacji serii F 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.

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

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

| Na dzień | 31 marca 2015 (poddane przeładowi/ niebadane) |
|----------------------------------|---|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | |
| Dług netto | 184.246 |
| Kapitał | 446.498 |
| Wskaźnik Zadłużenia Netto | 41,3% |

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii G i I:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii G oraz I 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 oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

| Na dzień | 31 marca 2015 (poddane przeładowi/ niebadane) |
|----------------------------------|---|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | |
| Dług netto | 179.472 |
| Kapitał | 446.498 |
| Wskaźnik Zadłużenia Netto | 40,2% |

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.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (c.d.)

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 środków pieniężnych zablokowanych czasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

| Na dzień | 31 marca 2015 |
|--|---|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | <i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i> |
| Dług netto | 179.472 |
| Zapasy | 614.991 |
| Wskaźnik Długu Netto do Zapasów | 29,2% |

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014:

| | W okresie 3 miesiący zakończonym dnia 31 marca 2015 roku (poddane przeglądowi / niebadane) | Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 (badane) | W okresie 3 miesiący zakończonym dnia 31 marca 2014 roku (poddane przeglądowi / niebadane) |
|-----------------------------------|--|--|--|
| <i>W tysiącach złotych</i> | | | |
| Bilans otwarcia | 73.704 | 41.978 | 41.978 |
| Otrzymane kredyty bankowe | 21.918 | 69.819 | 6.914 |
| Spłacone kredyty bankowe | (32.688) | (38.413) | (10.157) |
| Opłaty bankowe | (282) | (789) | (789) |
| Rozliczenie opłat bankowych | 178 | 1.104 | 288 |
| Odsetki naliczone/zapłacone netto | 42 | 5 | - |
| Razem bilans zamknięcia | 62.872 | 73.704 | 38.234 |
| Bilans zamknięcia, w tym: | | | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 16.033 | 5 | 32.346 |
| Zobowiązania długoterminowe | 46.839 | 73.699 | 5.888 |
| Razem bilans zamknięcia | 62.872 | 73.704 | 38.234 |

Daty spłat kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocy 18 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocy 19 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 31 marca 2015 roku, 31 grudnia 2014 roku oraz 31 marca 2014 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 w nocie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

Na dzień 31 marca 2015 roku łączna liczba przyznanych opcji wynosiła 2.705.000, średnia ważona wartość tych opcji obliczona za pomocą modelu Blacka-Scholesa wyniosła około 0,26 złotych za opcję. Podstawowymi danymi wsadowymi użytymi w modelu były: średnia ważona cena akcji w wysokości 1,38 PLN, wyżej wymieniona cena wykonania jednej opcji, zmienność akcji na poziomie 49%, stopa dywidendy w wysokości 3%, średni okres do wykorzystania opcji wynoszący 1,75 roku oraz roczna stopa wolna od ryzyka w wysokości 6%.

Wartość opcji na dzień 31 marca 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, która wyniosła, odpowiednio, 617 tysięcy złotych oraz 702 tysiące złotych została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki w pozycji zobowiązania z tytułu planu motywacyjnego. Zmiany wartości za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku oraz 2014 roku, spowodowane nabyciem uprawnień z kolejnych transz oraz zmian danych wsadowych do modelu Blacka-Scholesa, w wysokości, odpowiednio, 85 tysięcy złotych (wartość ujemna) oraz 660 tysięcy złotych (wartość dodatnia), zostały ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych.

Na dzień 31 marca 2015 roku żadne opcje nie zostały wykonane.

Nota 13 – Podatek dochodowy

| | Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2015 (poddane przeglądowi / niebadane) | Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2014 (poddane przeglądowi / niebadane) |
|---|---|---|
| <i>W tysiącach złotych</i> | | |
| Podatek dochodowy bieżący/(korzyść) | 42 | 38 |
| Podatek odroczony/(korzyść) | | |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych | 573 | 2,044 |
| Straty podatkowe do rozliczenia | (1,262) | (1,809) |
| Razem podatek odroczony/(korzyść) | (689) | 235 |
| Razem podatek dochodowy/(korzyść) | (647) | 273 |

Niska efektywna stawka podatkowa za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2014 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.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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:

| <i>W tysiącach złotych</i> | Na dzień 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/niebadane) | Na dzień 31 grudnia 2014 (badane) |
|----------------------------|---|---|
| Moko I | 28.162 | 35.301 |
| Moko II | 38.556 | - |
| Kamienica Jeżyce I | 24.948 | 28.109 |
| Panoramika II | 17.415 | 20.280 |
| Tamka | 8.275 | 13.684 |
| Młody Grunwald II | 11.378 | 14.796 |
| Espresso II | 18.472 | 18.472 |
| Espresso III | 33.377 | - |
| Impressio II | 3.241 | 9.677 |
| Sakura IV | 3.994 | 7.608 |
| Verdis IV | 6.936 | 9.325 |
| Verdis III | - | 3.312 |
| Sakura III | - | 937 |
| Razem | 194.754 | 161.501 |

(ii) Zobowiązania warunkowe

W lutym 2015 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę zakupu działki gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie o łącznej powierzchni 7.200 m². Zgodnie z obowiązującymi warunkami zagospodarowania przestrzennego, działka jest objęta projektem rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Cena nabycia została ustalona na poziomie 21,1 milionów złotych, z czego 15% zostało przedpłacone w lutym 2015 roku. Pozostała część ceny (17,9 milionów złotych) zostanie rozliczona w dniu przeniesienia własności działki na kupującego. Strony uzgodniły, że transakcja zostanie sfinalizowana do końca 2015 roku.

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2015 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 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/niebadane) | Na dzień 31 grudnia 2014 (badane) |
|----------------------------------|---|--|
| Moko I | 38.314 | 34.255 |
| Tamka | 25.104 | 26.153 |
| Kamienica Jeżyce I | 19.879 | 10.893 |
| Espresso II | 18.017 | 16.271 |
| Verdis III | 13.627 | 22.045 |
| Sakura IV | 14.670 | 11.017 |
| Verdis IV | 12.995 | 10.747 |
| Moko II | 10.477 | - |
| Impressio II | 9.510 | 7.706 |
| Młody Grunwald II | 8.899 | 6.519 |
| Panoramika II | 3.762 | 3.046 |
| Espresso III | 2.905 | - |
| Sakura III | 1.606 | 9.098 |
| Sakura I & II | 1.587 | 987 |
| Młody Grunwald I | 1.287 | 28 |
| Chilli I, II & III | 867 | 1.596 |
| Espresso I | 647 | 686 |
| Naturalis I, II & III | 582 | 1.513 |
| Verdis I & II | 113 | 117 |
| Pozostałe | 795 | 830 |
| Razem | 185.643 | 163.507 |

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (c.d.)****(iv) 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 31 marca 2015 (poddane przeglądowi/niebadane) | Na dzień 31 grudnia 2014 (badane) |
|----------------------------|---|---|
| Espresso II | 22.305 | 22.305 |
| Sakura III | - | 4.415 |
| Sakura IV | 10.034 | 13.012 |
| Impressio II | 12.844 | 20.314 |
| Moko I | 36.557 | 42.450 |
| Młody Grunwald II | 11.718 | 15.142 |
| Kamienica Jeżyce I | 28.522 | 28.671 |
| Panoramika II | 20.709 | - |
| Razem | 142.689 | 146.309 |

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 2014 roku (Nota 40). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku, jak opisano w nocie 10 i 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 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.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 16 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej, płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki (szczegóły przedstawiono w nocie 12), pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych oraz refaktury kosztów przeglądu sprawozdań śródrocznych. Szczegóły w odniesieniu do tych transakcji zostały już ujawnione w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014.

Nota 17 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku nastąpiły następujące ruchy netto w poziomie rezerw Grupy:

- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku zmniejszenie o 241 tysięcy złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku zwiększenie o 150 tysięcy złotych);
- Rezerwa na spodziewane koszty gwarancji na prace budowlane – w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku spadek o 168 tysięcy złotych (brak zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku).

Nota 18 – Zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

Dnia 23 stycznia 2015 roku, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii I o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii I powinny zostać wykupione w dniu 25 stycznia 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku, w styczniu i lipcu, aż do terminu wykupu.

Kredyty bankowe

W marcu 2015 roku Spółka zawarła umowę kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S. A. dotyczącą drugiego etapu projektu Panoramika w Szczecinie. Na mocy tej umowy mBank Hipoteczny S.A. ma zapewnić finansowanie pokrywające koszty budowy do kwoty 20,7 mln złotych. Zgodnie z umową kredytową data ostatecznej spłaty kredytu przypada w lutym 2018 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W lutym 2015 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Espresso III obejmującego 155 lokali o łącznej powierzchni 8.500 m².

W lutym 2015 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Moko II obejmującego 169 lokali o łącznej powierzchni 12.600 m².

Ukończone projekty

W styczniu 2015 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Sakura III, w którego skład wchodzi 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.300 m².

W marcu 2015 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Verdis III, w którego skład wchodzi 146 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.700 m².

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 18 – Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)****Zakup gruntu**

W lutym 2015 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę zakupu działki gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie o łącznej powierzchni 7.200 m². Zgodnie z obowiązującymi warunkami zagospodarowania przestrzennego, działka jest objęta projektem rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Cena nabycia została ustalona na poziomie 21,1 milionów złotych, z czego 15% zostało już przedpłacone w lutym 2015 roku. Pozostała część ceny zostanie rozliczona w dniu przeniesienia własności działki na kupującego. Strony uzgodniły, że transakcja zostanie sfinalizowana do końca 2015 roku.

Nota 19 – Zdarzenia po dniu bilansowym**Obligacje**

Dnia 21 kwietnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.500 obligacji serii J o nominalnej wartości 15.500 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii J powinny zostać wykupione w dniu 19 kwietnia 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku, w kwietniu i październiku, aż do terminu wykupu.

Kredyty bankowe

Po dniu 31 marca 2015 roku Grupa nie podpisała żadnych aneksów ani umów kredytowych.

Rozpoczęcie nowych projektów

W kwietniu 2015 roku Spółka rozpoczęła budowę w ramach projektów City Link I oraz City Link II, które obejmą, odpowiednio, 135 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m² oraz 178 lokali o łącznej powierzchni 7.900 m².

Ukończone projekty

Od dnia 31 marca 2015 roku Grupa nie zakończyła budowy żadnego projektu.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketing

Peter Dudolenski

Ronen Ashkenazi

Rotterdam, 5 maja 2015 roku

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 31 marca 2015 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 trzech 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, 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 stosownie do prawa holenderskiego oraz 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 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Amsterdam, 5 maja 2015 roku

Ernst & Young Accountants LLP

J.H. de Prie