

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
za okres trzech miesięcy zakończony dnia
31 marca 2013

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu z działalności	1
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia zakończony dnia 31 marca 2013	
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	20
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	21
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	22
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	23
Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	37

Sprawozdanie Zarządu

Informacje Ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, Holandia, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. Spółka poprzez swoje spółki zależne („Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych (w tym również w zabudowie bliźniaczej) indywidualnym odbiorcom na rynku polskim.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 31 marca 2013 roku, 32,1% akcji było własnością I.T.R. 2012 B.V., 32,1% akcji było własnością ITR Dori B.V. (współpracujących w ramach ITRD Partnership), 15,3% akcji było własnością GE Real Estate CE Residential B.V. (‘GE Real Estate’), natomiast pozostałe 20,5% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości akcji. Informacja odnośnie głównych udziałowców Spółki została zawarta na stronie 18. Na dzień 7 maja 2013 roku, cena rynkowa akcji wynosiła 0,93 złotych dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 253,3 miliona złotych.

Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym deweloperem rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych miastach Polski. W oparciu o duży portfel posiadanych gruntów, Spółka jest przekonana, że posiada wszelkie atuty, aby utrzymać 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 trudnej i niepewnej sytuacji rynkowej, jaka ma miejsce od kilku lat. Z jednej strony polska gospodarka jawi się jako stabilna, co pozytywnie rokuje sytuację Spółki w przyszłości. Z drugiej strony kryzys zadłużenia oraz strefy euro, który wciąż odgrywa istotną rolę w Europie, 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 wymienionych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów (iii) możliwość rozważenia zróżnicowanych geograficznie lokalizacji, w których są realizowane inwestycje, oraz (iv) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej w porównaniu do pozostałych deweloperów rynku mieszkaniowego w regionie.

Na dzień 31 marca 2013 roku, Grupa posiada 561 lokali dostępnych do sprzedaży w dziesięciu lokalizacjach, z czego sześć projektów obejmujących 652 lokale o łącznej powierzchni 36.200 m², jest w trakcie realizacji. Zakończenie budowy 294 lokali o łącznej powierzchni 18.200 m² przewidziane jest na pozostałą część 2013 roku.

Ponadto, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 22 projektów o różnym stopniu zaawansowania obejmujących około 5.600 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 362.300 m² w następujących miastach: Warszawa, Wrocław, Poznań oraz Szczecin. W 2013 roku Grupa rozważa rozpoczęcie realizacji pięciu nowych etapów w ramach rozpoczętych już inwestycji obejmujących 583 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 31.400 m² oraz trzech nowych projektów obejmujących 422 lokale o łącznej powierzchni 25.200 m².

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, Grupa sprzedała 132 lokale o łącznej wartości 50,6 miliona złotych wobec 97 lokali o łącznej wartości 41,4 miliona złotych sprzedanych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku, co odzwierciedla umacniającą się pozycję Spółki wobec jej konkurentów, którzy odnotowali spadek sprzedaży w tym okresie.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w czasie ostatnich turbulencji na rynkach światowych, 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, która charakteryzowała rynek przez ostatnie pięć lat. Według Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży Spółki w trakcie 2010, 2011 oraz 2012 roku wydają się potwierdzać, że Spółka umiejętnie dostosowuje się do zmiennego otoczenia.

W 2012 roku rozpoczęto na polskim rynku nieruchomości budowę 142 tysięcy nowych lokali, co jest wynikiem gorszym o 12% niż w roku 2011. Trend odnotowany w 2010 oraz 2011 roku, gdy rosnąca aktywność deweloperów doprowadziła do większej liczby lokali dostępnych do sprzedaży, zmienił się w 2012 roku, gdy wielu deweloperów dotknął problem ze znalezieniem nabywców ich produktów. Doprowadziło to do większej konkurencji wśród deweloperów, co z kolei znalazło odzwierciedlenie w rosnących oczekiwaniach ze strony nabywców odnośnie jakości, stopnia zaawansowania budowy oraz korzystniejszych cen kupowanych lokali. Ponadto większa liczba klientów wyrażała zainteresowanie bardziej „ekonomicznymi” lokalami, rozumianymi jako ta sama liczba pomieszczeń zaaranżowana na mniejszej powierzchni. Trend ten wynika również ze zmieniających się regulacji w Polsce, które ograniczają wielkość kredytów hipotecznych udzielanych nabywcom przez sektor bankowy (tak zwana “Rekomendacja T” wprowadzona przez Komisję Nadzoru Finansowego, wprowadzająca, między innymi, nowe kryteria oceny zdolności kredytowej klientów) oraz spadającej atrakcyjności rządowego programu wspierającego rodziny kupujące pierwsze mieszkanie (przez częściowe refinansowanie kosztów kredytu hipotecznego). W konsekwencji, spadła w 2012 roku siła nabywca klientów wykorzystujących kredyt hipoteczny, ze względu na słabszy dostęp do tego instrumentu. Szacuje się, że łączna wartość nowych kredytów hipotecznych przyznanych w 2012 roku była niższa o 8% w stosunku do roku 2011 i trend spadkowy zostanie podtrzymany również w 2013 roku, co może być źródłem dalszej presji cenowej na rynek mieszkaniowy.

Kolejny szczególnie istotny z punktu widzenia polskiego rynku mieszkaniowego, związany jest z rządowymi planami wspierającymi młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Ostatni program - “Rodzina na Swoim” przestał obowiązywać z końcem roku 2012, natomiast wprowadzenie kolejnego przewidywane jest nie wcześniej niż w 2014 roku. Biorąc pod uwagę powyższe zależności, eksperci rynku nieruchomości oszacowali, że liczba sprzedanych lokali w największych polskich aglomeracjach spadnie, w porównaniu do poprzedniego roku, o 15% do 20% w całym 2013 roku, podczas gdy w Warszawie oczekiwany był spadek w granicach od 10% do 15%. Wygląda jednak na to, że te szacunki były zbyt pesymistyczne. Pierwsze statystyki przygotowane dla 6 największych polskich aglomeracji wskazują na sprzedaż 7,4 tysiąca lokali podczas pierwszego kwartału 2013 roku, co było wynikiem o 1% niższym niż w porównywalnym okresie roku 2012 oraz o 11% niższym niż czwarty kwartał roku 2012. Oczekiwano również, że ograniczenie popytu dotknie, przede wszystkim, tańsze mieszkania, z uwagi na fakt, że klienci będą odkładać w czasie decyzje o ich zakupie do momentu udostępnienia nowego programu wsparcia rządowego. Wyniki za pierwszy kwartał potwierdzają to założenie, gdyż średnia cena sprzedaży (na m² lokalu) w Warszawie zaczęła rosnąć. To z kolei oznacza, że udział w sprzedaży tańszych, ekonomicznych mieszkań zmniejszył się po wygaśnięciu rządowego programu. Jednocześnie deweloperzy skupieni na apartamentach klasy średniej, w tym Ronson, oferujący mieszkania niekwalifikujące się do żadnych rządowych subsydiów, zdają się korzystać z nowej szansy na rynku, ze względu na fakt, że perspektywy dla tego sektora są obiecujące, a sprzedaż mieszkań klasy średniej wzrasta.

Pomimo trudniej sytuacji w polskiej oraz pozostałych gospodarkach europejskich niskie stopy procentowe mogą nadal wpływać pozytywnie na rynek mieszkaniowy, gdyż po pierwsze kredyty hipoteczne mogą stać się bardziej dostępne dla potencjalnych klientów, a po drugie coraz więcej klientów może rozważać zakup apartamentów za gotówkę, traktując to jako atrakcyjną inwestycję alternatywną do odsetek otrzymanych od depozytów bankowych.

Jednocześnie aranżacja finansowania projektów deweloperskich stała się bardziej wymagająca, w związku z wprowadzeniem w Polsce – w kwietniu 2012 roku – nowych przepisów narzucających deweloperom sposób finansowania projektów – wyłącznie długiem i z kapitałów własnych lub, w przypadku finansowania ze środków pozyskanych od nabywców, uzyskania dodatkowych gwarancji bankowych zapewniających bezpieczeństwo pieniędzy klientów, jeżeli tego rodzaju środki są wykorzystywane w finansowaniu projektu. Zarząd Spółki jest świadomy powyższych, zmiennych trendów, jak również rosnących oczekiwań ze strony klientów, efektem czego jest wprowadzenie wewnętrznych działań mających na celu poprawę obsługi klienta oraz właściwą reakcję na nowe oczekiwania zgłaszane z ich strony. Ponadto, w celu dalszego ograniczania ryzyka rynkowego, Spółka przyjęła bardzo wybiórcze podejście przy wyborze nowych projektów do realizacji. We wstępnej fazie wszystkich projektów duży nacisk kładzie się na ich podział na mniejsze etapy. Zarząd jest również świadomy trudnych warunków na rynku kredytowym. W związku z tym przy planowaniu nowych projektów Spółka przygotowała się na rosnące koszty finansowania dłużnego, jak również bardziej restrykcyjne wymogi stawiane przez banki kredytujące inwestycje, które antycypują skutki wprowadzenia nowej ustawy dotyczącej deweloperów.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013

A. Zakończone projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie ukończyła budowy żadnego projektu / etapu.

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 2013 roku wyniósł 54,1 miliona złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 39,1 miliona złotych, co przełożyło się na wynik brutto w wysokości 15 milionów złotych oraz marżę brutto na poziomie 27,7%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychód ^(*)		Koszt własny sprzedaży ^(**)		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Gemini II	35	2.577	21.544	39,7%	13.256	33,8%	8.288	38,5%
Verdis I	32	2.248	16.264	30,0%	10.982	28,1%	5.282	32,5%
Sakura I	6	465	3.231	6,0%	2.632	6,7%	599	18,5%
Impressio I	8	468	2.705	5,0%	2.649	6,8%	56	2,1%
Constans	2	577	2.034	3,8%	2.095	5,4%	(61)	-3,0%
Naturalis I	12	587	3.165	5,8%	2.742	7,0%	423	13,4%
Naturalis II	1	56	329	0,6%	293	0,7%	36	10,9%
Panoramika I	12	175	3.114	5,8%	2.919	7,5%	195	6,3%
Chilli I	6	396	1.657	3,1%	1.514	3,9%	143	8,6%
Pozostałe	N.A	N.A	104	0,2%	55	0,1%	49	47,1%
Razem / Średnio	114	7.549	54.147	100,0%	39.137	100,0%	15.010	27,7%

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

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

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 (cd.)**B. Wynik w podziale na projekty (cd.)*****Gemini II***

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

Verdis I

Budowa w ramach projektu Verdis I została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego). W ramach Verdis I powstały trzy: sześć-, siedmio- oraz dziewięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 128 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.400 m².

Sakura I

Budowa w ramach projektu Sakura I została zakończona w maju 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej). W ramach Sakura I powstał jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 99 lokali mieszkaniowych oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m².

Impressio I

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

Constans

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

Naturalis I oraz II

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

Panoramika I

Budowa w ramach projektu Panoramika I została ukończona w październiku 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 30.300 m² zlokalizowanym przy ulicy Duńskiej w Szczecinie. W ramach Panoramika I powstały dwa: trzy- i czteropiętrowy wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 90 lokali o łącznej powierzchni 5.300 m².

Chilli I

Budowa w ramach projektu Chilli I została zakończona w lipcu 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 39.604 m² zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem. W ramach Chilli I powstało 30 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.100 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 2013 (cd.)**C. Lokale sprzedane w ciągu roku**

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2012	Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2013	Razem
Constans ^(*)	Warszawa	21	4	9	34
Sakura I ^(*)	Warszawa	94	4	22	120
Impressio I ^(*)	Wrocław	48	12	10	70
Chilli I ^(*)	Poznań	19	5	6	30
Naturalis II ^(*)	Warszawa	27	1	32	60
Gemini II ^(*)	Warszawa	166	8	8	182
Naturalis I ^(*)	Warszawa	20	4	28	52
Verdis I ^(*)	Warszawa	105	6	28	139
Panoramika I ^(*)	Szczecin	33	14	43	90
Naturalis III ^(**)	Warszawa	14	-	46	60
Sakura II ^(**)	Warszawa	47	33	56	136
Chilli II ^(**)	Poznań	2	3	15	20
Espresso I ^(**)	Warszawa	96	24	90	210
Verdis II ^(**)	Warszawa	19	6	53	78
Młody Grunwald I ^(**)	Poznań	25	8	115	148
Razem		736	132	561	1.429

(*) Informacje dotyczące inwestycji zakończonych zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku – B. Wyniki w podziale na projekty" (strony 3 i 4).

(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji patrz "Prognozy na pozostałą część roku 2013 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 13-15).

D. Rozpoczęte projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie rozpoczęła realizacji żadnego nowego projektu ani etapu w ramach już realizowanych inwestycji.

Informacja finansowa

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 20 do 36 zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, w szczególności zgodnie z MSR 34. 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, za wyjątkiem MSSF 10-12, których data wprowadzenia została przesunięta na 1 stycznia 2014 roku. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

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 2012. Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto Spółki przypadający właścicielom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku wyniósł 9.103 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca	
	2013	2012
PLN		
(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)		
Przychody ze sprzedaży	54.147	7.266
Koszt własny sprzedaży	(39.137)	(5.400)
Zysk brutto na sprzedaży	15.010	1.866
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.497)	(1.063)
Koszty ogólnego zarządu	(4.097)	(3.783)
Pozostałe koszty	(627)	(435)
Pozostałe przychody	91	496
Wynik na działalności operacyjnej	8.880	(2.919)
Przychody finansowe	449	1.085
Koszty finansowe	(577)	(98)
Wynik operacji finansowych, netto	(128)	987
Zysk/(strata) brutto	8.752	(1.932)
Podatek dochodowy	261	750
Zysk/(strata) netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	9.013	(1.182)
(Zysk) / Strata przypadająca akcjonariuszom mniejszościowym	90	98
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	9.103	(1.084)
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,033	(0,004)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 46,8 miliona złotych (645,2%) z 7,3 miliona złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku do 54,1 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu liczby lokali przekazanych klientom w kontekście powierzchni (w m²), jak również nieznacznie wyższej średniej ceny sprzedaży za m².

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 33,7 miliona złotych (624,8%) z poziomu 5,4 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku do 39,1 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu liczby lokali przekazanych klientom w kontekście powierzchni (w m²). Efekt ten został częściowo zrównoważony nieznacznym spadkiem średniego kosztu własnego sprzedaży za m².

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Marża brutto

Marża brutto za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku wyniosła 27,7% wobec 25,7% w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku. Wzrost marży brutto wynika zasadniczo z nieznacznego wzrostu średniej ceny sprzedaży za m², przy nieznacznym spadku średniego kosztu własnego sprzedaży za m².

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,4 miliona złotych (40,8%) z 1,1 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku do 1,5 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, co odzwierciedla zmieniające się warunki rynkowe, która zmusza deweloperów do przyjęcia bardziej proaktywnej strategii sprzedażowej oraz marketingowej wobec rosnącej konkurencji.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,3 miliona złotych (8,3%) z 3,8 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku do 4,1 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, co wynika głównie ze wzrostu o 0,4 miliona złotych premii dla Zarządu, przyznawanej w proporcji do zysku przed opodatkowaniem.

Wynik z działalności operacyjnej

W rezultacie czynników omówionych powyżej, wynik Spółki z działalności operacyjnej wzrósł o 11,8 miliona złotych, ze straty operacyjnej w wysokości 2,9 miliona złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku do zysku operacyjnego na poziomie 8,9 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku.

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Przychody/(koszty) finansowe netto

Przychody/(koszty) finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio 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/(koszty) finansowe przed kapitalizacją oraz przychody/(koszty) finansowe skapitalizowane w pozycji zapasy:

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	506	(57)	449
Koszty finansowe	(4.600)	4.023	(577)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(4.094)	3.966	(128)

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1.115	(30)	1.085
Koszty finansowe	(5.056)	4.958	(98)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.941)	4.928	987

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją wzrosły o 0,2 miliona złotych (3,9%) z 3,9 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku do 4,1 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, co było efektem zwiększenia się średniego zadłużenia netto z 119,9 miliona złotych podczas okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2012 roku do 158,9 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2013 roku, co zostało częściowo zrównoważone spadkiem stóp referencyjnych (WIBOR).

Podatek dochodowy

W okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa wykazała korzyść podatkową w kwocie 0,3 miliona złotych w porównaniu do 0,8 miliona złotych wykazanych z tego tytułu w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku. Korzyść podatkowa rozliczona w trzymiesięcznych okresach zakończonych dnia 31 marca 2013 roku oraz 31 marca 2012 roku wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki restrukturyzacji organizacyjnej w ramach Grupy, która pozwoliła Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co do których w przeszłości Spółka nie zakładała możliwości ich wykorzystania.

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 90 tysięcy złotych (dodatni) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, w porównaniu do 98 tysięcy złotych (dodatni) w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku.

Analiza wybranych pozycji śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	Na dzień 31 marca 2013	Na dzień 31 grudnia 2012
	W tysiącach złotych	
Zapasy	650.946	668.080
Zaliczki otrzymane	53.261	68.492
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	200.179	207.557

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 31 marca 2013 roku wyniosła 650,9 miliona złotych wobec 668,1 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek zapasów wynika zasadniczo z rozpoznanego kosztu sprzedaży w kwocie 38,8 miliona złotych. Efekt ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy w postaci poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 16 milionów złotych oraz skapitalizowanych kosztów finansowych w kwocie 4 milionów złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2013 roku wyniosło 53,3 miliona złotych wobec 68,5 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 54,1 miliona złotych równoważonej częściowo otrzymanymi od klientów zaliczkami w wysokości 38,9 miliona złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 200,2 miliona złotych na dzień 31 marca 2013 roku wobec 207,6 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek ten wynika zasadniczo ze spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 14,6 miliona złotych. Efekt ten został częściowo zrównoważony wpływami z tytułu kredytów bankowych pomniejszonymi o opłaty w kwocie 4,5 miliona złotych. Z powyższych 200,2 milionów złotych, kwota 59,2 milionów złotych obejmuje zobowiązania o terminie zapadalności nie późniejszym niż 31 marca 2014 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki w okresie ostatnich 4 do 5 lat, nakierowaną na częściowe refinansowanie transakcji dotyczących nabycia gruntów krótko- i średnioterminowymi kapitałami obcymi. Ponadto, w przypadku większości projektów, dla których rozpoczęły się procesy budowlane, Spółka zawarła również umowy kredytowe dotyczące finansowania prac budowlanych. Spółka zamierza spłacić kredyty i pożyczki otrzymane zarówno na potrzeby zakupu gruntu jak i na prowadzenie prac budowlanych, z wpływów otrzymanych od klientów kupujących lokale mieszkalne w projektach współfinansowanych przez określone kredyty.

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 2013 roku wyniosły 90,6 miliona złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 87,5 miliona złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,7 miliona złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu (0,6 miliona złotych). Obligacje nie są zabezpieczone a ich termin zapadalności przypada na kwiecień 2014 roku.

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

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek(cd.)

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 2013 roku, zadłużenie z tego tytułu wyniosło 44,9 miliona złotych.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu gruntów na dzień 31 marca 2013 roku wyniosły 50,5 miliona złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 31 marca 2013 wyniosły 14,2 miliona złotych.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka finansuje swoją codzienną działalność z wpływów pieniężnych z działalności operacyjnej, kredytów bankowych oraz pożyczek.

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

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca	
	2013	2012
	W tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3.493	(4.883)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	40	719
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10.120)	1.389

Działalność operacyjna:

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku wyniosły 3,5 miliona złotych wobec ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku w wysokości 4,9 miliona złotych. Wzrost ten wynikał głównie z:

- dodatnich przepływów netto w pozycji zapasów w wysokości 21,1 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku wobec ujemnych przepływów netto z tego tytułu w wysokości 28,7 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku; główną przyczyną ujemnych przepływów w pozycji zapasów był wzrost rozpoznanych kosztów własnych sprzedaży oraz
- wzrostu zysku wynoszącego 9,0 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku wobec straty w wysokości 1,2 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku.

Powyższy efekt został częściowo zrównoważony przez:

- dodatnie przepływy netto z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych w wysokości 41,4 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012, równoważone częściowo rozpoznaniem przychodem ze sprzedaży w kwocie 7,3 miliona złotych wobec zaliczek otrzymanych w wysokości 38,8 milionów złotych równoważonych rozpoznaniem przychodem ze sprzedaży w kwocie 54,1 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych (cd.)

Działalność inwestycyjna:

Dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 40 tysięcy złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w wysokości 719 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku. Spadek ten wynikał głównie z:

- wpływów netto ze sprzedaży aktywów trwałych w wysokości 750 tysięcy złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku wobec wpływów z tego tytułu w wysokości 10 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku.

Działalność finansowa:

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej wyniosły 10,1 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w wysokości 1,4 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku. Spadek ten wynikał głównie z:

- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 14,6 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 wobec braku płatności z tego tytułu w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku.

Spadek ten został częściowo skompensowany:

- wpływami z tytułu kredytów bankowych po pomniejszeniu o opłaty bankowe, w wysokości 4,5 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 wobec wpływów z tego tytułu w wysokości 1,4 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

Jako wynik wymogów (pośrednio) dotyczących I.T.R. Dori B.V., jednego ze znaczących udziałowców Spółki, którego ostateczny właściciel jest notowany na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie, raport za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz raport za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi przez audytorów Spółki. W związku z tym, że Spółka posiada siedzibę w Holandii oraz z faktu notowana jej akcje na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, wynika obowiązek poddania przeglądowi audytorów jedynie raportu półrocznego. Spółka uzgodniła z ostatecznym właścicielem I.T.R. Dori B.V., że koszty przeglądu raportu pierwszego kwartału oraz raportu za trzy kwartały zostaną w całości zwrócone Spółce. Spółka poczytuje za korzyść dla wszystkich swoich udziałowców możliwość zaprezentowania raportów z przeglądu audytorów wraz z raportem za pierwszy kwartał oraz raportem za trzy kwartały.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2013 (3 miesiące)	4,155	4,067	4,203	4,177
2012 (3 miesiące)	4,230	4,106	4,514	4,162

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			
	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	13.032	1.718	54.147	7.266
Zysk brutto ze sprzedaży	3.613	441	15.010	1.866
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2.106	(457)	8.752	(1.932)
Zysk/(strata) netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego	2.191	(256)	9.103	(1.084)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	841	(1.154)	3.493	(4.883)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10	170	40	719
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2.436)	328	(10.120)	1.389
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.585)	(656)	(6.587)	(2.775)
Zapasy	155.841	159.772	650.946	664.970
Razem aktywa	183.174	191.818	765.117	798.346
Zaliczki otrzymane	12.751	29.199	53.261	121.527
Zobowiązania długoterminowe	36.720	29.131	153.379	121.245
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	34.225	60.025	142.957	249.826
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	111.315	101.662	464.961	423.119
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)	0,0079	(0,001)	0,033	(0,004)

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący powyższe dane powinien uwzględnić zmiany kursu PLN / EUR w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 marca 2013 roku.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

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

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

Prognozy na pozostałą część roku 2013

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 2013 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali mieszkalnych (*)			Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*)			Łączna liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2012 roku	W okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku	Razem	Sprzedane do dnia 31 marca 2013 roku	Niesprzedane na dzień 31 marca 2013 roku	Razem	
Gemini II (**)	Warszawa	106	35	141	33	8	41	182
Verdis I (**)	Warszawa	67	32	99	12	28	40	139
Panoramika I (**)	Szczecin	23	12	35	12	43	55	90
Naturalis I (**)	Warszawa	7	12	19	5	28	33	52
Naturalis II (**)	Warszawa	26	1	27	1	32	33	60
Sakura I (**)	Warszawa	86	6	92	6	22	28	120
Impressio I (**)	Wrocław	43	8	51	9	10	19	70
Chilli I (**)	Poznań	14	6	20	4	6	10	30
Constans (**)	Warszawa	19	2	21	4	9	13	34
Razem		391	114	505	86	186	272	777

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

(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 – B. Wynik w podziale na projekty” (strony 3 do 4).

B. Bieżące projekty w trakcie budowy

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2013 oraz w 2014 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji/etapów pozwolenie na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna powierzchnia (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2013 roku	Przewidywana data zakończenia budowy
Naturalis III	Warszawa	3.400	60	14	2013
Sakura II	Warszawa	8.300	136	80	2013
Chilli II	Poznań	1.600	20	5	2013
Verdis II	Warszawa	4.900	78	25	2013
Espresso I	Warszawa	9.500	210	120	2014
Młody Grunwald I	Poznań	8.500	148	33	2014
Razem		36.200	652	277	

Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy (cd.)

Naturalis III

Opis projektu

Projekt Naturalis III jest realizowany na gruncie o powierzchni 31.800 m² zlokalizowanym w Łomiankach w okolicach Warszawy i stanowi kontynuację Naturalis I oraz II, które zostały ukończone w ciągu 2012 roku. W ramach Naturalis III powstanie trzypiętrowy, wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.400 m². Łącznie w ramach projektu Naturalis, powstanie 490 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30.200 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach projektu Naturalis III rozpoczęła się w grudniu 2011 roku, a jej ukończenie planowane jest na trzeci kwartał 2013 roku.

Sakura II

Opis projektu

Druga faza w ramach projektu Sakura jest realizowana na gruncie o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym w Warszawie, przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I, która została ukończona w trakcie 2012 roku. W ramach drugiej fazy tego projektu powstanie jeden sześć- i jeden pięciopiętrowy budynek wielorodzinny, które obejmą 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m². Łącznie w ramach projektu Sakura, powstanie około 514 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30.800 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Sakura II rozpoczęła się w październiku 2011 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał roku 2013.

Verdis II

Opis projektu

Druga faza w ramach projektu Verdis jest realizowana na gruncie o powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego) i jest kontynuacją inwestycji Verdis I, która została ukończona w trakcie 2012 roku. W ramach drugiej fazy tego projektu powstaną dwa sześciopiętrowe, wielorodzinne budynki mieszkaniowe, które obejmą 72 lokali mieszkalnych oraz 6 handlowych o łącznej powierzchni 4.900 m². Łącznie w ramach projektu Verdis, powstanie około 442 lokali o łącznej powierzchni 26.000 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Verdis II rozpoczęła się w sierpniu 2012 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2013 roku.

Chilli II

Opis projektu

Druga faza projektu Chilli jest realizowana na gruncie o powierzchni 39.604 m², zlokalizowanym w Tulcach w okolicach Poznania. Projekt stanowi kontynuację Chilli I, który został ukończony w trakcie 2012 roku. Druga faza obejmie 20 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.600 m². Łącznie projekt Chilli obejmie około 274 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 17.800 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach drugiej fazy projektu Chilli rozpoczęła się w maju 2012 roku, a jej ukończenie planowane jest na trzeci kwartał 2013 roku.

Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy (cd.)

Espresso I

Opis projektu

Pierwsza faza w ramach projektu Espresso jest realizowana na gruncie o powierzchni 16.192 m² zlokalizowanym przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie. W ramach Espresso I powstaną cztery wielorodzinne budynki mieszkalne: sześć-, siedmio-, ośmio-, i dziewięciopiętrowy, które obejmą 202 lokale mieszkalne oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.500 m². Łącznie projekt Espresso obejmie 670 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 34.600 m².

Stan realizacji

Budowa pierwszego etapu projektu rozpoczęła się w marcu 2012 roku, a jej ukończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2014 roku.

Młody Grunwald I

Opis projektu

Pierwsza faza w ramach projektu Młody Grunwald realizowana jest na gruncie o powierzchni 15.449 m² zlokalizowanym przy ulicy Jeleniogórskiej w Poznaniu. W ramach pierwszej fazy projektu powstaną trzy pięciopiętrowe budynki wielorodzinne, które obejmą 136 lokali mieszkalnych i 12 handlowych o łącznej powierzchni 8.500 m². Łącznie projekt Młody Grunwald obejmie około 428 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 25.000 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach pierwszej fazy projektu rozpoczęła się we wrześniu 2012 roku, natomiast jej ukończenie planowane jest na drugi kwartał 2014 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2013

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W pozostałej części 2013 roku Spółka rozważa rozpoczęcie kolejnych pięciu faz w ramach już realizowanych projektów oraz trzech nowych projektów, które, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, włączając poszukiwanie przez nich mniejszych lokali w korzystniejszych cenach. Ponadto, w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Magellan

Projekt Magellan realizowany będzie na gruncie o powierzchni 12.150 m², zlokalizowanym przy ulicy Magazynowej w Warszawie. Inwestycja składać się będzie z 381 lokali o łącznej powierzchni 23.100 m² i zostanie podzielona na dwa lub więcej etapów. Pierwsza faza obejmie 176 lokali o łącznej powierzchni 11.000 m². Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w pozostałej części 2013 roku.

Tamka

Projekt Tamka będzie realizowany na gruncie o powierzchni 2.515 m², zlokalizowanym przy ulicy Tamka w centralnej części Warszawy. Inwestycja składać się będzie z około 64 lokali o łącznej powierzchni 5.600 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

Copernicus

Projekt Copernicus będzie realizowany na gruncie o powierzchni 5.605 m² zlokalizowanym przy ulicy Kościelnej w Poznaniu. Inwestycja obejmie 320 lokali o łącznej powierzchni 15.400 m². W ramach pierwszej fazy powstaną 182 lokale o łącznej powierzchni 8.600 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z pierwszą fazą projektu w pozostałej części 2013 roku.

Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)***C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2013 (cd.)******b) Kolejne etapy realizowanych projektów******Sakura III***

Projekt Sakura III stanowi kontynuację Sakura I oraz II. Inwestycja obejmie 145 lokali o łącznej powierzchni 7.400 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

Verdis III

Projekt Verdis III stanowi kontynuację Verdis I oraz II. Inwestycja obejmie 78 lokali o łącznej powierzchni 4.000 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

Espresso II

Projekt Espresso II stanowi kontynuację Espresso I. Inwestycja obejmie 152 lokale o łącznej powierzchni 7.700 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

Impressio II

Projekt Impressio II stanowi kontynuację Impressio I. Obejmie on 147 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

Panoramika II

Projekt Panoramika II stanowi kontynuację Panoramika I. Obejmie on 61 lokali o łącznej powierzchni 4.200 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)

D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Gemini II ^(*)	Warszawa	19.701	Zakończony
Verdis I ^(*)	Warszawa	6.327	Zakończony
Sakura I ^(*)	Warszawa	3.289	Zakończony
Naturalis I ^(*)	Warszawa	1.467	Zakończony
Panoramika I ^(*)	Szczecin	3.533	Zakończony
Constans ^(*)	Warszawa	3.772	Zakończony
Impressio I ^(*)	Wrocław	4.267	Zakończony
Chilli I ^(*)	Poznań	1.341	Zakończony
Naturalis II ^(*)	Warszawa	339	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone		44.036	
Sakura II ^(**)	Warszawa	30.303	2013
Verdis II ^(**)	Warszawa	9.587	2013
Naturalis III ^(**)	Warszawa	3.567	2013
Chilli II ^(**)	Warszawa	1.657	2013
Espresso I ^(**)	Warszawa	31.751	2014
Młody Grunwald I ^(**)	Poznań	8.776	2014
Podsuma – projekty w trakcie budowy		85.641	
Razem		129.677	

^(*)Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 3 do 4).

^(**)Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji, patrz: część “B” powyżej (strony 13-15).

E. Główne ryzyka i zakresy niepewności w pozostałej części 2013 roku

Sytuacja ekonomiczna w Europie, w tym w Polsce, oraz niepewność na rynku nieruchomości utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku roku 2013. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencyjność na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2013 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania niniejszego skróconego raportu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku (7 maja 2013 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 7 maja 2013 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 marca 2013 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2012 Liczba akcji / % udziałów
Akcje wyemitowane	272.360.000	-	272.360.000	-	272.360.000
Główni akcjonariusze:					
I.T.R. 2012 B.V. (*)	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
I.T.R. Dori B.V. (*)	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
GE Real Estate CE Residential B.V.	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%
Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny	nd. Pomiędzy 5%-10%.	nd.	nd. Pomiędzy 5%-10%.	nd.	nd. Pomiędzy 5%-10%.
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	nd. Pomiędzy 5%-10%.	nd.	nd. Pomiędzy 5%-10%.	nd.	nd. Pomiędzy 5%-10%.

(*) W grudniu 2012 roku, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. podjęły współpracę w ramach ITRD Partnership, które wykonuje prawa głosu związane z 174.898.374 akcji Spółki, reprezentujące 64,2% łącznej liczby akcji Spółki, które wcześniej były utrzymywane przez I.T.R. Dori B.V.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Akcje

Następujący członkowie Zarządu są w posiadaniu akcji Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 31 marca 2012 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 5,9% akcji Spółki.
- Pan Israel Greidinger, na dzień 31 marca 2012 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 7,06% akcji i 7,59% praw głosu w Spółce.

Zmiany w stanie posiadania akcji i praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 marca 2013 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 32.528 tysięcy złotych.

Na dzień 31 marca 2013 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 470 tysięcy złotych (wobec spadku w wysokości 818 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku).

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF"), w szczególności w zgodzie z MSR 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. 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 i zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("KIMSIF"). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony dnia 31 marca 2013 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 2013 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 powiązаныmi.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Israel Greidinger

Ronen Ashkenazi

Rotterdam, 7 maja 2013 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień		31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2012 roku (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.502	8.660
Nieruchomości inwestycyjne		8.279	8.279
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		1.072	1.043
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		7.863	7.704
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12.529	11.798
Aktywa trwałe razem		38.245	37.484
Zapasy	9	650.946	668.080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłaty		32.248	30.661
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.423	2.422
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		2.914	2.944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		38.341	44.928
Aktywa obrotowe razem		726.872	749.035
Aktywa razem		765.117	786.519
Pasywa			
Kapitał podstawowy		20.762	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282.873	282.873
Zyski zatrzymane		161.326	152.223
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		464.961	455.858
Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym		3.820	3.910
Kapitał własny razem		468.781	459.768
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	86.897	86.756
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	39.887	39.893
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		14.203	13.932
Pozostałe zobowiązania		392	816
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12.000	11.530
Zobowiązania długoterminowe razem		153.379	152.927
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		30.283	38.090
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	3.672	1.657
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	55.520	65.319
Zaliczki otrzymane		53.261	68.492
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2	35
Rezerwy		219	231
Zobowiązania krótkoterminowe razem		142.957	173.824
Zobowiązania razem		296.336	326.751
Pasywa razem		765.117	786.519

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 36 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>W tysiącach złotych (poza danymi na akcję i liczbą akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
		(poddane przeglądowi)/niebadane)	(niepoddane przeglądowi)/badaniu)
Przychody ze sprzedaży		54.147	7.266
Koszt własny sprzedaży		(39.137)	(5.400)
Zysk brutto ze sprzedaży		15.010	1.866
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.497)	(1.063)
Koszty ogólnego zarządu		(4.097)	(3.783)
Pozostałe koszty		(627)	(435)
Pozostałe przychody		91	496
Zysk z działalności operacyjnej		8.880	(2.919)
Przychody finansowe		449	1.085
Koszty finansowe		(577)	(98)
Wynik operacji finansowych, netto		(128)	987
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		8.752	(1.932)
Podatek dochodowy	12	261	750
Zysk/(strata) netto okresu		9.013	(1.182)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody za okres po opodatkowaniu		9.013	(1.182)
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom podmiotu dominującego		9.103	(1.084)
Akcjonariuszom mniejszościowym		(90)	(98)
Całkowite dochody za okres po opodatkowaniu		9.013	(1.182)
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		272.360.000	272.360.000
<i>W złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony).		0,033	(0,004)

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 36 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego					
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem</u>	<u>Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2013 roku	20.762	282.873	152.223	455.858	3.910	459.768
<i>Całkowite dochody:</i>						
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku	-	-	9.103	9.103	(90)	9.013
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	9.103	9.103	(90)	9.013
Stan na dzień 31 marca 2013 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	161.326	464.961	3.820	468.781

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego					
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem</u>	<u>Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2012 roku	20.762	282.873	120.568	424.203	4.254	428.457
<i>Całkowite dochody:</i>						
Strata za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku	-	-	(1.084)	(1.084)	(98)	(1.182)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	(1.084)	(1.084)	(98)	(1.182)
Stan na dzień 31 marca 2012 roku (niepoddany przeglądowi/badaniu)	20.762	282.873	119.484	423.119	4.156	427.275

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 36 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku (niepoddane przeglądowi/badani u)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) za okres	9.013	(1.182)
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>		
Amortyzacja	158	197
Koszty finansowe	577	98
Przychody finansowe	(449)	(1.085)
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(10)	(229)
Podatek dochodowy	(261)	(750)
Podsuma	9.028	(2.951)
Zmiana stanu zapasów	21.100	(28.725)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat	(1.587)	(2.014)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	(8.231)	(3.430)
Zmiana stanu rezerw	(12)	(8)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(15.231)	34.136
Podsuma	5.067	(2.992)
Odsetki zapłacone	(1.858)	(2.717)
Odsetki otrzymane	318	1.086
Podatek dochodowy zapłacony	(34)	(260)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3.493	(4.883)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	(71)
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	30	40
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	10	750
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	40	719
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych	4.542	1.389
Oplaty bankowe	(77)	-
Splata pożyczek od jednostek niepowiązanych	(14.585)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10.120)	1.389
Przepływy pieniężne netto	(6.587)	(2.775)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	44.928	94.888
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	38.341	92.113

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 36 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 31 marca 2013 roku, 32,1% akcji było własnością I.T.R. 2012 B.V, 32,1% akcji było własnością ITR Dori B.V. (współpracujących w ramach ITRD Partnership), 15,3% akcji było własnością GE Real Estate CE Residential B.V. (‘GE Real Estate’) natomiast pozostałe 20,5% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości akcji. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora. Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz dotyczące ich dodatkowe informacje i objaśnienia za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku nie zostały poddane przeglądowi ani badaniu niezależnego audytora.

Lista oraz zakres własności spółek, których dane finansowe zawarte są w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przedstawione w nocie 7.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 7 maja 2013 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, w szczególności zgodnie z MSR 34. 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, za wyjątkiem MSSF 10-12, których data wprowadzenia została przesunięta na 1 stycznia 2014 roku. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

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 2012 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia, lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl

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

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2013 roku:

- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – Pożyczki rządowe – Zmiany do MSSF 1
- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – Zmiany do MSSF 7
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej
- MSR 19 Świadczenia pracownicze (Zmiany z roku 2011)
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej
- Coroczne zmiany MSSF w cyklu 2009-2011:
 - MSSF 1 – Ponowne zastosowanie MSSF 1
 - MSSF 1 – Koszty finansowania zewnętrznego
 - MSR 1 – Doprecyzowanie wymagań dotyczących danych porównawczych
 - MSR 16 – Klasyfikacja sprzętu przeznaczonego do serwisowania
 - MSR 32 – Skutki podatkowe podziału zysku oraz kosztów transakcji kapitałowych pomiędzy posiadaczy instrumentów kapitałowych
 - MSR 34 – Sprawozdawczość śródroczna – sumy aktywów i zobowiązań segmentowych.

Przyjęcie powyższych nowych standardów oraz poprawek nie miało wpływu na sytuację finansową i działalność Grupy. Zastosowanie MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych*, MSSF 12 *Ujawnianie udziałów w innych jednostkach* zostało, zgodnie z zezwoleniem, przesunięte do roku 2014. Zgodnie z wstępną oceną zastosowanie MSSF 10 i MSSF 12 nie powinno mieć wpływu na obecne inwestycje Grupy. Zastosowanie MSSF 11 wpłynie na sytuację finansową Grupy w związku z koniecznością wyeliminowania konsolidacji metodą proporcjonalną udziałów w Ronson IS sp. z o.o. i Ronson IS sp. z o.o. Sp.k.. W związku z zastosowaniem nowego standardu, udziały w tych jednostkach będą konsolidowane metodą praw własności.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonania osądów, 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 dnia 31 grudnia 2012 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”). 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 2013 roku.

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

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

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na koniec	
		31 marca 2013	31 grudnia 2012
b. posiadane pośrednio przez Snółkę (cd.):			
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%
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	68,4%	68,4%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
58. Ronson Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
59. Ronson Development Retreat 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
61. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
64. Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
65. Ronson IS sp. z o.o. ⁽¹⁾	2010	50,0%	50,0%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
69. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
70. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100,0%	100,0%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
72. Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k. ⁽¹⁾	2012	50,0%	50,0%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
74. Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
75. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%

(1) Grupa konsoliduje inwestycje w Ronson IS sp. z o.o. oraz w Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k. jak inwestycje w jednostkach będących pod wspólną kontrolą zgodnie z MSR 31 tj. metodą proporcjonalną.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały określone, jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Grupowanie dla celów sprawozdawczych zostało dokonane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu działalności (budowa budynków mieszkalnych (mieszkania) lub domów jednorodzinnych). Ponadto dla jednej spółki zależnej kryterium stanowiło źródło przychodów: przychód z tytułu najmu 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 mają największy wpływ na poziom średniej marży możliwej do zrealizowania na projekcie oraz na 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 raportowania segmentów oraz dla celów sprawozdawczych dokonano grupowania w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania, zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane pozycje zawierają głównie koszty siedziby Spółki, aktywa i pasywa z tytułu podatku dochodowego, niezaalokowane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Dane zaprezentowane w tabelach poniżej zostały zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

W tysiącach złotych

	Na dzień 31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi / niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	399.950	46.734	8.279	108.297	-	82.706	2.550	66.367	7.592	-	722.475
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.642	42.642
Aktywa łącznie	399.950	46.734	8.279	108.297	-	82.706	2.550	66.367	7.592	42.642	765.117
Zobowiązania segmentu	148.517	11.222	-	18.694	-	1.678	-	9.951	-	-	190.062
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.274	106.274
Zobowiązania łącznie	148.517	11.222	-	18.694	-	1.678	-	9.951	-	106.274	296.336

W tysiącach złotych

	Na dzień 31 grudnia 2012 roku (badane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	420.313	48.260	8.279	102.388	-	82.118	2.520	70.380	7.659	-	741.917
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.602	44.602
Aktywa łącznie	420.313	48.260	8.279	102.388	-	82.118	2.520	70.380	7.659	44.602	786.519
Zobowiązania segmentu	181.446	11.451	-	17.514	-	821	1	10.716	-	-	221.949
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.802	104.802
Zobowiązania łącznie	181.446	11.451	-	17.514	-	821	1	10.716	-	104.802	326.751

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 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	44.533	2.034	104	1.657	-	2.705	-	3.114	-	-	54.147
Wynik segmentu	13.542	(169)	(43)	(185)	-	(99)	(1)	119	(1)	-	13.163
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.283)	(4.283)
Wynik działalności operacyjnej	13.542	(169)	(43)	(185)	-	(99)	(1)	119	(1)	(4.283)	8.880
Przychody/(koszty) finansowe netto	(113)	(6)	-	8	-	17	-	13	-	(47)	(128)
Wynik przed opodatkowaniem	13.429	(175)	(43)	(177)	-	(82)	(1)	132	(1)	(4.330)	8.752
Podatek dochodowy											261
Wynik okresu											9.013
Wydatki kapitałowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku (niepoddane przeglądowi/badaniu)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	4.913	1.295	162	896	-	-	-	-	-	-	7.266
Wynik segmentu	1.243	(34)	75	325	-	45	5	28	6	-	1.693
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.612)	(4.612)
Wynik działalności operacyjnej	1.243	(34)	75	325	-	45	5	28	6	(4.612)	(2.919)
Przychody/(koszty) finansowe netto	72	(1)	-	(7)	-	11	-	(1)	-	913	987
Wynik przed opodatkowaniem	1.315	(35)	75	318	-	56	5	27	6	(3.699)	(1.932)
Podatek dochodowy											750
Wynik okresu											(1.182)
Wydatki kapitałowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71	71

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 9 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2013 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	369.211	-	647	369.858
Koszty prac budowlanych	64.598	-	15.970	80.568
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.300	-	619	20.919
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	69.839	-	3.966	73.805
Pozostałe	3.144	-	273	3.417
Produkcja w toku	527.092	-	21.475	548.567

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2013 roku
Wyroby gotowe	142.557	-	(38.829)	103.728

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2013 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(1.569)	-	220	(1.349)

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	668.080			650.946
--	----------------	--	--	----------------

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 8.9%.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 9 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	399.143	(84)	(51.210)	21.362	369.211
Koszty prac budowlanych	104.839	(246)	(175.180)	135.185	64.598
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	21.872	(10)	(7.454)	5.892	20.300
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	61.438	(22)	(9.914)	18.337	69.839
Pozostałe	3.627	(4)	(4.360)	3.881	3.144
Produkcja w toku	590.919	(366)	(248.118)	184.657	527.092

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012 roku
Wyroby gotowe	40.497	248.118	(146.058)	142.557

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(99)	(4.957)	3.487	(1.569)

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	631.317	668.080
--	----------------	----------------

(2) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9.2%.

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 2013 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku:

	W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 (badany)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilans otwarcia	88.413	87.847
Zamortyzowany koszt emisji	141	576
Odsetki naliczone	2.015	8.262
Spłata odsetek	-	(8.272)
Bilans zamknięcia	90.569	88.413
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	3.672	1.657
Zobowiązania długoterminowe	86.897	86.756
Łącznie bilans zamknięcia	90.569	88.413

Data wymagalności oraz warunki obligacji o zmiennym oprocentowaniu zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012.

Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012:

	W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 (badany)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilans otwarcia	105.212	117.711
Otrzymane kredyty bankowe	4.542	36.750
Spłacone kredyty bankowe	(14.585)	(48.442)
Opłaty bankowe	(77)	(1.426)
Rozliczenie opłat bankowych	292	778
Odsetki naliczone/zapłacone netto	23	(159)
Bilans zamknięcia	95.407	105.212
Bilans zamknięcia, obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	55.520	65.319
Zobowiązania długoterminowe	39.887	39.893
Łącznie bilans zamknięcia	95.407	105.212

Daty wymagalności kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku. Większość kredytów bankowych, których terminy spłaty przypadają na rok 2013 zostaną przedłużone do roku 2014 oraz 2015, natomiast część z nich Zarząd planuje spłacić. Szczegółowe informacje zostały zawarte w nocie 17 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocie 18 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 12 – Podatek dochodowy

	W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi / niebadane)	W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku (niepoddane przeglądowi / badaniu)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	-	(19)
Podatek odroczoney/(korzyść)		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	372	(336)
Straty podatkowe do rozliczenia	(633)	(395)
Razem podatek odroczoney/(korzyść)	(261)	(731)
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	(261)	(750)

Korzyść podatkowa za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2013 roku oraz dnia 31 marca 2012 roku wynika z ujęcia aktywów podatkowych. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki restrukturyzacji organizacyjnej w ramach Grupy, która pozwoliła Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co do których Spółka nie zakładała ich wykorzystania.

Nota 13 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

	Na dzień 31 marca 2013 roku (poddane przeglądowi / niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2012 roku (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Espresso I	22.354	25.514
Młody Grunwald I	20.993	24.995
Verdis II	11.430	13.889
Sakura II	1.308	4.206
Naturalis III	1.501	2.972
Chilli II	1.558	2.201
Razem	59.144	73.777

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 13 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (cd.)

(ii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów, na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2013 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</i>	Na dzień 31 marca 2013 roku (poddane przeładowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2012 roku (badane)
Espresso I	19.214	16.950
Sakura II	14.480	8.333
Młody Grunwald I	7.601	5.868
Gemini II	7.525	8.616
Verdis I	4.275	6.215
Constans	3.479	1.831
Impressio I	3.368	1.458
Verdis II	6.132	5.428
Panoramika I	2.738	1.864
Sakura I	2.545	3.669
Naturalis III	1.697	2.221
Naturalis I	1.349	1.002
Chilli II	1.263	584
Chilli I	1.257	846
Naturalis II	231	34
Gemini I	32	47
Razem	77.186	64.966

(iii) Zobowiązania inwestycyjne – zakup gruntu:

W czerwcu 2012 Grupa zawarła z osobami prywatnymi przedwstępną umowę zakupu gruntu o powierzchni 118.400 m² zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jaśminowej. Zawarcie finalnej umowy zakupu i przeniesienie prawa własności nieruchomości przewidziane jest na pierwszą połowę 2014 roku. Ostateczna płatność wyniesie 62 miliony złotych.

(iv) Zobowiązania warunkowe:

Nie wystąpiły.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 14 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości, ryzyko zmiany cen 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 2012 roku (nota 36). 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, w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem ciągnięcia transzy jednego z kredytów oraz spłaty innych, jak opisano w nocie 11.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych ponieważ nie posiadała ich w swoim portfelu.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej wyznaczonej przez Zarząd.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(v) Ryzyko stopy procentowej

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

Nota 15 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż te ujawnione w roku skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Nota 16 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku oraz okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku nastąpiły następujące ruchy netto w poziomie rezerw Grupy:

- *Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*: w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku miało miejsce zwiększenie rezerwy z tego tytułu w kwocie 470 tysięcy złotych (w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2012 roku odnotowano spadek w wysokości 818 tysięcy złotych).

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 17 – Zdarzenia w trakcie okresu

Kredyty bankowe

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie zawarła umów kredytowych ani aneksów do bieżących umów z żadnym bankiem.

Rozpoczęcie nowych projektów

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie rozpoczęła realizacji żadnego nowego projektu.

Ukończone projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie ukończyła budowy żadnego z realizowanych projektów.

Nota 18 – Zdarzenia po dniu bilansowym

Kredyty bankowe

Od dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie zawarła umów kredytowych ani aneksów do bieżących umów z żadnym bankiem.

Rozpoczęcie nowych projektów

Od dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie rozpoczęła realizacji żadnego nowego projektu.

Ukończone projekty

W kwietniu 2013 roku Grupa ukończyła budowę projektu Sakura II, obejmującego 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m²,

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Israel Greidinger

Ronen Ashkenazi

Rotterdam, 7 maja 2013 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 2013 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 („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie prowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410, „Przegląd Śródrocznych Informacji Finansowych Przeprowadzany przez Niezależnego Biegłego Rewidenta Jednostki”. Przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych ogranicza się głównie

do rozmów z pracownikami jednostki odpowiedzialnymi za finanse i księgowość oraz do zastosowania procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres stosowanych procedur

w odniesieniu do przeglądu jest zasadniczo mniejszy niż w przypadku badania przeprowadzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. W rezultacie, przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane

w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.

Wniosek

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

Dane porównywalne niepoddane przeglądowi

Nie byliśmy zaangażowani w przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 marca 2012 roku. W związku z tym dane porównywalne wykazane w załączonym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych nie były poddane przeglądowi.

Amsterdam, 7 maja 2013 roku

Ernst & Young Accountants LLP

J.H. de Prie