

# **Ronson Europe N.V.**

Śródroczny Raport Finansowy  
Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia  
30 września 2013

**Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013****TŁUMACZENIE**

---

**SPIS TREŚCI**

	<b>Strona</b>
<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności</b>	<b>1</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013</b>	
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	21
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	22
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	23
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	24
Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	43

---

## Sprawozdanie Zarządu z działalności

### Informacje ogólne

#### Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 r. Spółka poprzez swoje spółki zależne (zwane dalej „Grupą”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych 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 r. Na dzień 30 września 2013, 32.1% akcji było własnością I.T.R. 2012 B.V., 32.1% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V. (współpracujących w ramach ITRD Partnership), 15.3% pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwaną dalej “GE Real Estate”), a pozostałe 20.5% akcji było w posiadaniu pozostałych 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. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 19. Dnia 5 listopada 2013, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,95 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 531,1 mln złotych.

#### Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym, dynamicznie rozwijającym się 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 wiodącego dewelopera 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 ocenie Zarządu, Spółka w ostatnich latach zajmuje silną pozycję pozwalającą na poruszanie się w zmiennych warunkach gospodarczych. Wprawdzie sytuacja polskiej gospodarki stabilizuje się, co co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości, to jednak wątpliwa poprawa sytuacji na rynku europejskim może w dalszym ciągu negatywnie oddziaływać na polską gospodarkę i ogólne perspektywy działalności Spółki. W rezultacie Spółka kontynuuje strategię rozwoju pozwalającą na dostosowanie się do trudnych warunków rynkowych dywersyfikując ryzyko poprzez (i) ciągłe monitorowanie projektów, (ii) potencjalne modyfikowanie liczby, rodzaju oraz wielkości projektów, (iii) możliwość rozważenia zróżnicowanych geograficznie lokalizacji, w których są realizowane inwestycje, oraz (iv) utrzymanie konserwatywnej polityki finansowania, w porównaniu do innych deweloperów mieszkaniowych.

Na dzień 30 września 2013 roku Grupa posiada 898 lokali dostępnych do sprzedaży w dziesięciu różnych lokalizacjach, w których sześć obecnie realizowanych projektów obejmuje 1,059 lokali o łącznej powierzchni 56,100 m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy 78 lokali o powierzchni 5,900 m<sup>2</sup> przewidziane jest na pozostałą część 2013 roku.

Ponadto, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 21 projektów na różnych etapach realizacji, obejmujących około 5.000 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 326,500 m<sup>2</sup>, które będą realizowane w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie. Spółka rozważa rozpoczęcie przed końcem roku realizacji kolejnego etapu jednego z obecnie prowadzonych projektów, który obejmie 107 lokali o łącznej powierzchni 5,700 m<sup>2</sup>, oraz dwóch nowych projektów obejmujących 255 lokali o łącznej powierzchni 16,700 m<sup>2</sup>.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku Grupa sprzedała 418 lokali o łącznej wartości 161.4 mln złotych wobec 261 lokali o łącznej wartości 105.6 mln złotych sprzedanych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku, co odzwierciedla umacniającą się pozycję Spółki wobec pozostałych deweloperów notowanych na GPW w Warszawie, którzy również odnotowali poprawę wyników sprzedaży w tym okresie lecz nie była ona tak znacząca jak w przypadku Grupy Ronson.

## Informacje o Spółce (c.d.)

W czerwcu oraz lipcu 2013 roku, Spółka wyemitowała obligacje o łącznej nominalnej wartości i cenie emisyjnej równej 116.3 mln złotych. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę, z odsetkami płatnymi co pół roku.

Terminy wykupu przypadają w czerwcu 2016 roku (23.5 mln złotych), lipcu 2016 (9.3 mln złotych) oraz czerwcu 2017 roku (83.5 mln złotych), z pełną kwotą przypadającą do zapłaty w dniu zapadalności. Obligacje zostały wyemitowane by umożliwić Spółce refinansowanie 66.8 mln złotych obligacji, które wyemitowano w kwietniu 2011 roku. Ponadto w październiku 2013 roku Spółka wykupiła wszystkie pozostające jeszcze do wykupu obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 15.7 mln złotych, korzystając z możliwości wcześniejszego wykupu. Wpływy z obligacji zapewniają też Spółce kapitał niezbędny do zakupu ziemi i rozpoczęcia realizacji nowych projektów. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 10 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Polityka dywidendy

Dnia 8 maja 2013 Spółka opublikowała raport bieżący numer 4/2013 informujący, że Zarząd Spółki rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki zmianę polityki dywidendy oraz rozpoczęcie wypłat w 2013 roku. Dnia 14 maja 2013 opublikowano raport bieżący numer 5/2013 stwierdzający, że Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu. Dnia 27 czerwca 2013 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zaakceptowało propozycję ustalenia dywidendy za rok obrotowy 2012 w kwocie ogólnej 8.170.800 złotych, 0.03 złotych za akcję zwykłą w gotówce. Kwota ta stanowi 26% zysku netto przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej w 2012 roku. Więcej informacji dotyczących wypłaty dywidendy zadeklarowanej za rok finansowy 2012 znajduje się w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia – wypłata dywidendy” na stronie 20.

Ronson Europe N.V. stała się spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w listopadzie 2007 roku i od czasu pierwszej oferty publicznej swoich akcji nie dokonała wypłat z zysku na rzecz akcjonariuszy zgodnie z polityką dywidendową zawartą w prospekcie informacyjnym. Nowa polityka zakłada wypłaty z tytułu dywidendy. Zarząd jest zdania, że oczekiwana pozycja operacyjna i finansowa Spółki oraz pozycja w zakresie przepływów pieniężnych może pozwolić na zwiększenie w przyszłości wypłat z tytułu dywidendy.

Zgodnie z nową polityką, Rada Nadzorcza będzie poddawać ocenie przyszłe rekomendacje Zarządu dotyczące ewentualnej wypłaty dywidendy przy uwzględnieniu (i) bieżącej i oczekiwanej sytuacji bilansowej Spółki, przy ścisłej kontroli bilansu, w tym w szczególności wszystkich kowenantów związanych z zadłużeniem Spółki; (ii) potrzeb finansowych Spółki, która dąży do zajmowania pozycji w gronie wiodących deweloperów nieruchomości mieszkaniowych w Polsce; (iii) zmieniającego się środowiska rynkowego.

## 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 latach 2010, 2011, 2012 oraz w okresie dziewięciu pierwszych miesięcy 2013 roku wydają się potwierdzać, że Spółka umiejętnie dostosowuje się do zmiennego otoczenia.

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. W konsekwencji liczba nowych lokali, których budowę rozpoczęto w 2012r. spadła do 142 tysięcy (spadek o 12% względem 2011). Trend spadkowy rozciągnął się także na 2013 rok, kiedy to dla okresu 12 miesięcy kończącego się we wrześniu 2013 rozpoczęto budowę 123 tysięcy lokali czyli o 18% mniej niż rok wcześniej. Jednocześnie wzrosła konkurencja wśród deweloperów, co z kolei znalazło odzwierciedlenie w rosnących oczekiwaniach ze strony nabywców odnośnie jakości, stopnia zaawansowania oraz korzystniejszych cen kupowanych lokali. Ponadto większa liczba klientów wyrażała zainteresowanie bardziej „ekonomicznymi” lokalami, rozumianymi jako ta sama liczba pomieszczeń zaaranżowana na mniejszej powierzchni.

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” zakończył się wraz z rokiem 2012, natomiast wprowadzenie kolejnego przewidywane jest nie wcześniej niż w 2014 roku. Biorąc pod uwagę powyższe zależności, eksperci rynku nieruchomości oszacowali, że liczba sprzedanych

### Informacje o rynku (c.d.)

lokali w największych polskich aglomeracjach spadnie o 15% do 20% w 2013 roku a w samej Warszawie od 10% do 15%. Najnowsze wyniki sprzedaży pokazują, iż szacunki te były zbyt pesymistyczne. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie w trakcie pierwszej połowy 2013 roku wyniosła 6.0 tysięcy lokali, a wynik ten był tylko o 5% niższy niż w analogicznym okresie 2012 roku, kiedy to sprzedano 6.3 tysiąca lokali. W trzecim kwartale 2013 warunki rynkowe znacząco się poprawiły skutkując wzrostem sprzedaży z 2.4 tysiąca to 3.9 tysiąca (wzrost o ponad 60%). W dodatku w trakcie tych 9 miesięcy ceny lokali ustabilizowały się, co stało się istotnym powodem dla wielu klientów, którzy oczekiwali kolejnych spadków cen, by nie odkładać decyzji o zakupie mieszkania. Ceny mieszkań w Warszawie pozostają stabilne od wielu miesięcy i według wielu analityków rynek mieszkaniowy w Warszawie (jak również w wielu innych polskich miastach) osiągnął stan równowagi.

Ponadto w okresie ostatnich kilku miesięcy Narodowy Bank Polski utrzymywał stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2.5% od lipca 2013 roku). Ta znacząca obniżka wpłynęła pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy dla niskiego oprocentowania depozytów w bankach. Według szacunków brokerów doradzających na rynku nieruchomości liczba tych ostatnich podwoiła się względem roku 2012.

Wszystkie powyższe zjawiska zaobserwowane w polskich metropoliach, w tym szczególnie rosnąca sprzedaż w trzecim kwartale, mogą sygnalizować zmianę trendu obecnego w ostatnich dwóch latach.

Zarząd wyraża przekonanie, że wszystkie powyższe czynniki mogą świadczyć o następującej poprawie na rynku mieszkaniowym w nadchodzących kwartałach.

Tymczasem po stronie deweloperów pozyskiwanie finansowania na nowe projekty stało się trudniejsze w efekcie wprowadzenia w Polsce – w kwietniu 2012 roku – nowych przepisów. Narzucają one finansowanie projektów wyłącznie długiem i z kapitałów własnych lub, w przypadku finansowania ze środków pozyskanych od nabywców, uzyskania dodatkowych gwarancji bankowych zapewniających bezpieczeństwo pieniędzy klientów. Zarząd wyraża przekonanie, że Spółka jest w wystarczająco silnej sytuacji finansowej i nie będzie miała problemów z pozyskaniem finansowania dłużnego dla swoich projektów.

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 bardziej restrykcyjne wymogi stawiane przez banki kredytujące inwestycje, które antycypują skutki wprowadzenia nowej ustawy dotyczącej deweloperów.

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013

## A. Zakończone projekty

Poniższa tabela zawiera informacje dotyczące projektów, które zostały ukończone (przez co rozumiane jest zakończenie wszystkich prac budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku:

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Sakura II <sup>(*)</sup>	Warszawa	136	8,300
Chilli II <sup>(*)</sup>	Poznań	20	1,600
Naturalis III <sup>(*)</sup>	Warszawa	60	3,400
<b>Razem</b>		<b>216</b>	<b>13,300</b>

(\*) Dalsze informacje zostały zamieszczone w sekcji B. "Wynik w podziale na projekty" poniżej

## B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i pożytków związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku wyniósł 168 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 131.5 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto w wysokości 36.5 mln złotych oraz marżę brutto na poziomie 21.7%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o dostarczonych mieszkaniach		Przychody <sup>(*)</sup>		Koszt własny sprzedaży <sup>(**)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )	W tysiącach złotych		W tysiącach złotych		W tysiącach złotych	%
				%		%		
Gemini II	70	5,359	43,205	25.7%	26,256	19.9%	16,949	39.2%
Verdis I	57	4,244	29,224	17.4%	19,940	15.2%	9,284	31.8%
Sakura I & II	134	8,022	55,224	33.0%	46,855	35.6%	8,369	15.2%
Impressio I	19	1,320	7,608	4.5%	7,720	5.9%	(112)	-1.5%
Constans	8	2,154	8,125	4.8%	8,378	6.4%	(253)	-3.1%
Naturalis I, II & III	36	1,875	9,922	5.9%	8,611	6.6%	1,311	13.2%
Panoramika I	40	2,322	10,543	6.3%	10,035	7.6%	508	4.8%
Chilli I & II	12	855	3,599	2.1%	3,368	2.6%	231	6.4%
Other	N.A.	N.A.	515	0.3%	292	0.2%	223	43.3%
<b>Razem / Średnia</b>	<b>376</b>	<b>26,151</b>	<b>167,965</b>	<b>100%</b>	<b>131,455</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,510</b>	<b>21.7%</b>

(\*) 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.

## Gemini II

Budowa w ramach projektu Gemini II została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 4,703 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## Verdis I

Budowa w ramach projektu Verdis I została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 16,300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 (c.d.)****B. Wynik w podziale na projekty (c.d.)*****Sakura I & II.***

Budowy w ramach projektów Sakura I i Sakura II zostały zakończone w maju 2012 roku i maju 2013 roku, odpowiednio. Inwestycje były realizowane na gruncie o powierzchni 21,000 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej). W ramach Sakura I i Sakura II powstał dziesięcypiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 99 lokali mieszkaniowych oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8,100 m<sup>2</sup> oraz dwa: sześć- i dziesięcypiętrowy wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8,300 m<sup>2</sup>.

***Impressio I***

Budowa w ramach projektu Impressio I została zakończona w czerwcu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 14,500 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu. W ramach Impressio I powstały trzy trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 70 lokali o łącznej powierzchni 4,500 m<sup>2</sup>.

***Constans***

Pierwsza, druga i trzecia faza projektu osiedla domów Constans zostały ukończone odpowiednio w lipcu 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 m<sup>2</sup>. Poszczególne etapy składają się z: 8 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 4,471 m<sup>2</sup> (łącznie 16 jednostek), 5 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2,758 m<sup>2</sup> (łącznie 10 jednostek) oraz 4 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2,176 m<sup>2</sup> (łącznie 8 jednostek).

***Naturalis I, II & III***

Budowa w ramach projektów Naturalis I, II oraz III została ukończona odpowiednio w grudniu 2012, sierpniu 2012 roku, oraz sierpniu 2013. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 31,800 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w Łomiankach pod Warszawą. W ramach Naturalis I, II, III powstały odpowiednio: trzypiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 52 lokale o łącznej powierzchni 2,900 m<sup>2</sup> oraz dwa trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 60 lokali o łącznej powierzchni 3,400 m<sup>2</sup> każdy.

***Panoramika I***

Budowa w ramach projektu Panoramika I została ukończona w październiku 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 30,300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

***Chilli I & II***

Budowa w ramach projektu Chilli I oraz II została zakończona w lipcu 2012 roku oraz lipcu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 39,604 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem. W ramach Chilli I i Chili II powstało 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2,100 m<sup>2</sup> oraz 20 lokali o łącznej powierzchni 1,600 m<sup>2</sup>.

***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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 (c.d.)

### 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2012 roku	Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2013 roku	Razem
Constans <sup>(*)</sup>	Warszawa	21	12	1	34
Gemini II <sup>(*)</sup>	Warszawa	166	14	2	182
Verdis I <sup>(*)</sup>	Warszawa	105	26	8	139
Verdis II <sup>(**)</sup>	Warszawa	19	32	27	78
Verdis III <sup>(**)</sup>	Warszawa	-	5	141	146
Sakura I & II <sup>(*)</sup>	Warszawa	141	94	21	256
Sakura III <sup>(**)</sup>	Warszawa	-	8	137	145
Naturalis I, II & III <sup>(*)</sup>	Warszawa	61	32	79	172
Impressio I <sup>(*)</sup>	Wrocław	48	17	5	70
Impressio II <sup>(*)</sup>	Wrocław	-	-	142	142
Chilli I & II <sup>(*)</sup>	Poznań	21	26	3	50
Chilli III <sup>(**)</sup>	Poznań	-	-	38	38
Panoramika I <sup>(*)</sup>	Szczecin	33	34	23	90
Espresso I <sup>(**)</sup>	Warszawa	96	83	31	210
Espresso II <sup>(**)</sup>	Warszawa	-	8	144	152
Młody Grunwald I <sup>(**)</sup>	Poznań	25	27	96	148
<b>Razem</b>		<b>736</b>	<b>418</b>	<b>898</b>	<b>2,052</b>

*(\*)* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku" – sekcja B. Wynik w podziale na projekty (strony 4 i 5).

*(\*\*)* Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2013" – sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-16).

### D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje o projektach, których budowę i/lub sprzedaż rozpoczęto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )
Sakura III <sup>(*)</sup>	Warszawa	145	7,300
Verdis III <sup>(*)</sup>	Warszawa	146	7,700
Espresso II <sup>(*)</sup>	Warszawa	152	7,600
Impressio II <sup>(*)</sup>	Wrocław	142	8,400
Chilli III <sup>(*)</sup>	Poznań	38	2,200
<b>Razem</b>		<b>623</b>	<b>33,200</b>

*(\*)* Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2013" – sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-16).



**Informacja finansowa**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 21 do 42, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonych przez Unię Europejską. 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 dzień 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.

**Omówienie wyniku finansowego**

Zysk netto Spółki przypadający właścicielom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku wyniósł 17.834 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia	
	30 września	
	2013	2012
	PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży *	167,965	73,439
Koszt własny sprzedaży	(131,455)	(61,498)
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>36,510</b>	<b>11,941</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(5,135)	(4,442)
Koszty ogólnego zarządu	(11,951)	(10,667)
Pozostałe koszty	(1,939)	(932)
Pozostałe przychody *	480	930
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>17,965</b>	<b>(3,170)</b>
Przychody finansowe	1,429	2,839
Koszty finansowe	(2,663)	(898)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(1,234)</b>	<b>1,941</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>16,731</b>	<b>(1,229)</b>
Podatek dochodowy	749	1,259
<b>Zysk netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>17,480</b>	<b>30</b>
Zysk przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	354	269
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>17,834</b>	<b>299</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0.065</b>	<b>0.001</b>

\*kwoty porównawcze zostały skorygowane o 516 tys. złotych w związku ze sprzedażą niewielkiej działki w pobliżu jednego z zakończonych projektów. Korekta ta jest jedynie reklasyfikacją, jej wpływ regulacji na wynik oraz kapitał własny jest zerowy.

## Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

### *Przychody*

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 94.5 mln złotych (128.7%) z 73.4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku do 167.9 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu liczby lokali dostarczonych do klientów pod względem powierzchni (w m<sup>2</sup>). Efekt ten jest częściowo zrównoważony przez nieznaczny spadek średniej ceny sprzedaży za m<sup>2</sup>.

Przychody za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku zostały powiększone o 516 tys. złotych w związku ze sprzedażą niewielkiej działki w pobliżu jednego z zakończonych projektów, co początkowo zostało pokazane w linii pozostałe przychody.

### *Koszt własny sprzedaży*

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 70.0 mln złotych (113.8%) z 61.5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku do 131.5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku, co zasadniczo jest konsekwencją rozpoznania kosztu większej liczby lokali dostarczonych do klientów pod względem powierzchni (w m<sup>2</sup>). Efekt ten jest częściowo zrównoważony przez nieznaczny spadek średniego kosztu własnego sprzedaży za m<sup>2</sup>.

### *Marża brutto*

Marża brutto za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku wyniosła 21.7% wobec 16.3% w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku. Wzrost marży brutto wynika zasadniczo z wpływu odpisu dokonanego na projekcie Constans, który został ujęty w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012, jak również z nieznacznego spadku średnich kosztów własnych sprzedaży za m<sup>2</sup>. Wzrost ten jest częściowo zrównoważony przez niewielki spadek średniej ceny sprzedaży za m<sup>2</sup>.

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0.7 mln złotych (15.6%) z 4.4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku do 5.1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku, co odzwierciedla zmiany w otoczeniu rynkowym, które zmuszają deweloperów do przyjęcia bardziej proaktywnej strategii sprzedażowej oraz marketingowej wobec rosnącej konkurencji. Jednocześnie liczba lokali sprzedanych przez Spółkę wzrosła w bieżącym okresie o 60.0% (z 261 lokali sprzedanych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku do 418 lokali w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku).

### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1.3 mln złotych (12%) z 10.7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku do 12.0 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku, co wynika głównie ze wzrostu premii dla Zarządu, przyznawanej w proporcji do zysku przed opodatkowaniem oraz ze wzrostu premii dla działu sprzedaży w związku ze wzrostem sprzedaży.

### *Wynik z działalności operacyjnej*

W rezultacie czynników omówionych powyżej, wynik Spółki z działalności operacyjnej wzrósł o 21.2 mln złotych, ze straty operacyjnej w wysokości 3.2 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku do zysku operacyjnego na poziomie 18.0 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku.

## Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

### Przychody/(koszty) finansowe netto

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

W poniższej tabeli przedstawiono przychody/(koszty) finansowe przed kapitalizacją oraz przychody/(koszty) finansowe skapitalizowane w pozycji zapasy:

Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1,525	(96)	1,429
Koszty finansowe	(13,621)	10,958	(2,663)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(12,096)</b>	<b>10,862</b>	<b>(1,234)</b>

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	2,899	(60)	2,839
Koszty finansowe	(14,892)	13,994	(898)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(11,993)</b>	<b>13,934</b>	<b>1,941</b>

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją wzrosły o 0.1 mln złotych (0.9%) z 12.0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku do 12.1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku, co było efektem zwiększenia się średniego zadłużenia netto z 132.7 mln złotych podczas okresu dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku do 147.9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku, jak również efektem przyspieszonego rozpoznania jednokrotnego kosztu związanego z wykupem przed datą zapadalności obligacji wyemitowanych w 2011 roku. Wzrost został częściowo zrównoważony spadkiem stóp referencyjnych (WIBOR). W związku ze wzrostem udziału wyrobów gotowych w zapasach Spółki (gotowe mieszkania), Spółka zmniejszyła kwotę kosztów finansowych podlegających kapitalizacji.

### Podatek dochodowy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku Grupa wykazała korzyść podatkową w kwocie 0.7 mln złotych w porównaniu do 1.3 mln złotych wykazanych z tego tytułu w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku. Korzyść podatkowa rozliczona w dziewięciomiesięcznych okresach zakończonych dnia 30 września 2013 roku oraz 30 września 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 354 tysiące złotych (dodatni) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku w porównaniu do 269 tysięcy złotych (dodatni) w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 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 30 września 2013	Na dzień 31 grudnia 2012
	W tysiącach złotych	
Zapasy	617,287	668,080
Zaliczki otrzymane	54,723	68,492
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	200,326	207,557

### Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 września 2013 roku wyniosła 617.3 mln złotych wobec 668.1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek zapasów wynika zasadniczo z rozpoznanego kosztu sprzedaży w kwocie 131 mln złotych. Efekt ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy w postaci poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 60.0 mln złotych oraz skapitalizowanych kosztów finansowych w kwocie 10.9 mln złotych.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2013 roku wyniosło 54.7 mln złotych wobec 68.5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 168 mln złotych równoważonej częściowo otrzymanymi od klientów zaliczkami w wysokości 154.2 mln złotych.

### Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 200.3 mln złotych na dzień 30 września 2013 roku wobec 207.6 mln na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek ten wynika zasadniczo z wykupu obligacji (Seria A i B) na łączną kwotę 66.8 mln złotych oraz spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 72.3 mln złotych. Spadek został częściowo zrównoważony przez emisję obligacji (Seria C, D, oraz E) na łączną kwotę 113.3 mln złotych (bez kosztów emisji), a także wpływy z kredytów bankowych, pomniejszone o koszty bankowe, na łączną kwotę 16.4 mln zł. Spośród wymienionych 200.3 mln złotych, wartość 58.3 mln złotych obejmuje zobowiązania o terminie płatności nie późniejszym niż 30 września 2014 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z ostatnimi emisjami obligacji w kwietniu 2011 roku, czerwcu i lipcu 2013 roku. Jednocześnie kredyty bankowe uzyskane przez Spółkę w okresie ostatnich 5 do 6 lat, które miały służyć częściowemu refinansowaniu transakcji dotyczących nabycia gruntów krótko- i średnioterminowymi kapitałami obcymi, są stopniowo przekształcane w kredyty budowlane (gdy Spółka rozpoczyna budowę w danym projekcie) i spłacane przez Spółkę po zakończeniu budowy, gdy mieszkania zostają sprzedane klientom. Ponadto w przypadku większości projektów, dla których rozpoczęły się prace budowlane, Spółka zawarła również nowe umowy kredytowe dotyczące finansowania prac budowlanych. Spółka zamierza spłacić kredyty i pożyczki otrzymane zarówno na potrzeby zakupu gruntów jak i na prowadzenie prac budowlanych z wpływów otrzymanych od klientów kupujących lokale mieszkalne w projektach współfinansowanych zarówno przez określone kredyty jak i obligacje.

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

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

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji o zmiennym oprocentowaniu na dzień 30 września 2013 roku wyniosły 137.1 mln złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 137.0 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (2.9 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 10 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 września 2013 roku, zadłużenie z tego tytułu wyniosło 15.4 mln złotych.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu gruntów na dzień 30 września 2013 roku wyniosły 34.7 mln złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 30 września 2013 wyniosły 13.1 mln złotych.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2013	2012
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	44,582	(34,547)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2,378	(7,332)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(19,115)	1,454

### Działalność operacyjna

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku wyniosły 44.6 mln złotych wobec ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku w wysokości 34.5 mln złotych. Wzrost ten wynikał głównie z:

- dodatnich przepływów netto w pozycji zapasów w wysokości 61.7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku wobec ujemnych przepływów netto z tego tytułu w wysokości 72.1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku; główną przyczyną wzrostu przepływów w pozycji zapasów był wzrost rozpoznanych kosztów własnych sprzedaży.

Powyższy efekt został częściowo zrównoważony przez:

- ujemne przepływy netto z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych w wysokości 154.2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013, równoważonych częściowo rozpoznaniem przychodem ze sprzedaży w kwocie 168.0 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tytułu zaliczek otrzymanych w wysokości 128.7 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012, równoważonych rozpoznaniem przychodem ze sprzedaży w kwocie 73.4 mln złotych.

**Analiza skonsolidowanego sprawozdanie z przepływów pieniężnych (c.d.)***Działalność inwestycyjna:*

Dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 2.4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku wobec ujemnych przepływów netto z tego tytułu w wysokości 7.3 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku. Wzrost ten wynikał głównie z:

- dodatnich przepływów pieniężnych z krótkoterminowych depozytów bankowych (zabezpieczonych), których wartość wyniosła 2.0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku w porównaniu do przepływów pieniężnych z krótkoterminowych depozytów bankowych (zabezpieczonych) w kwocie 2.6 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku.
- ujemnych przepływów netto z tytułu udzielenia pożyczek jednostkom powiązanim na kwotę 0.2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w wysokości 5.2 mln w analogicznym okresie w roku 2012.

*Działalność finansowa:*

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej wyniosły 19.1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w wysokości 1.5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku. Spadek ten wynikał głównie z:

- spłaty obligacji (wyemitowanych w kwietniu 2011 roku) w kwocie 66.8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku w porównaniu do spłaty obligacji, która wyniosła 0 złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku;
- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 72.3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku w porównaniu do spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych, która wyniosła 26.7 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku;
- wypłaty ogłoszonej dywidendy w kwocie 8.2 mln złotych w okresie w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku w porównaniu do wypłaty dywidendy, która wyniosła 0 złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku;

Spadek ten został częściowo skompensowany przez:

- wpływy z emisji nowych obligacji o łącznej wartości 113.3 mln złotych (bez kosztów emisji) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku w porównaniu do 0 zł w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 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 w związku z faktem, iż jej akcje są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, Spółka zobowiązana jest do poddania przeglądowi przez audytorów Spółki 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 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 (9 miesięcy)	4.201	4.067	4.343	4.216
2012 (9 miesięcy)	4.209	4.047	4.514	4.114

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września lub na dzień 30 września			
	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	39,982	17,448	167,965	73,439
Zysk brutto ze sprzedaży	8,691	2,837	36,510	11,941
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3,983	(292)	16,731	(1,229)
Zysk/(strata) netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego	4,245	71	17,834	299
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10,612	(8,208)	44,582	(34,547)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	566	(1,742)	2,378	(7,332)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4,550)	345	(19,115)	1,454
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6,628	(9,604)	27,845	(40,425)
Zapasy	146,415	173,749	617,287	714,803
Razem aktywa	181,561	204,636	765,462	841,871
Zaliczki otrzymane	12,980	34,685	54,723	142,694
Zobowiązania długoterminowe	35,645	32,579	150,278	134,032
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	34,655	67,903	146,107	279,352
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	110,418	103,185	465,521	424,502
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)	0.0155	0.0002	0.065	0.001

\* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi zmianami wartości kursu wymiany waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatniego okresu sprawozdania z sytuacji finansowej w Euro może nie oddawać rzeczywistej porównywalnej z poprzednim okresem sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 września 2013 roku. Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

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

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

## Prognozy dla pozostałej części roku 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 i w trakcie 2014 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 30 września 2013 roku	Razem	Sprzedane do dnia 30 września 2013 roku	Niesprzedane na dzień 30 września 2013 roku	Razem	
Constans (**)	Warszawa	19	8	27	6	1	7	34
Gemini II (**)	Warszawa	106	70	176	4	2	6	182
Verdis I (**)	Warszawa	67	57	124	7	8	15	139
Naturalis I,II & III (**)	Warszawa	33	36	69	24	79	103	172
Sakura I & II (**)	Warszawa	86	134	220	15	21	36	256
Impressio I (**)	Wrocław	43	19	62	3	5	8	70
Chilli I & II (**)	Poznań	14	12	26	21	3	24	50
Panoramika I (**)	Szczecin	23	40	63	4	23	27	90
<b>Razem</b>		<b>391</b>	<b>376</b>	<b>767</b>	<b>84</b>	<b>142</b>	<b>226</b>	<b>993</b>

(\*) 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 – B. Wynik w podziale na projekty” (strony 4-5).

### B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2013 roku, w 2014 roku i w 2015 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2013 roku	Przewidywana data zakończenia budowy
Verdis II	Warszawa	4,900	78	51	2013
Espresso I	Warszawa	9,500	210	179	2014
Młody Grunwald I	Poznań	8,500	148	52	2014
Chilli III	Poznań	2,200	38	-	2014
Sakura III	Warszawa	7,300	145	8	2015
Verdis III	Warszawa	7,700	146	5	2015
Espresso II	Warszawa	7,600	152	8	2015
Impressio II	Wrocław	8,400	142	-	2015
<b>Razem</b>		<b>56,100</b>	<b>1,059</b>	<b>303</b>	



---

## Prognozy dla pozostałej części roku 2013 (c.d.)

### ***B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż (c.d.)***

#### *Verdis II i Verdis III*

##### *Opis projektu*

Druga i trzecia faza w ramach projektu Verdis są realizowane na gruncie o powierzchni 16,300 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Wola (przy ulicy Sowińskiego) w Warszawie i są kontynuacją inwestycji Verdis I, która została ukończona w trakcie 2012 roku. W ramach drugiej i trzeciej fazy tego projektu powstaną dwa sześciopiętrowe, wielorodzinne budynki, które obejmą 72 lokale mieszkalne oraz 6 handlowych o łącznej powierzchni 4,900 m<sup>2</sup> oraz dwa, sześć- oraz dziesięciopiętrowy, wielorodzinne budynki, które obejmą 140 lokali mieszkalnych oraz 6 handlowych o łącznej powierzchni 7,700 m<sup>2</sup>. Łącznie w ramach projektu Verdis, powstanie około 441 lokali o łącznej powierzchni 26,000 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Realizacja projektu Verdis II rozpoczęła się w sierpniu 2012 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2013 roku. Sprzedaż w projekcie Verdis III rozpoczęła się w czerwcu 2013 roku, budowa w październiku 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku.

#### *Espresso I i II*

##### *Opis projektu*

Pierwsza i druga faza w ramach projektu Espresso są realizowane na gruncie o powierzchni 16,192 m<sup>2</sup> zlokalizowanym przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie. W ramach Espresso I powstaną dwa wielorodzinne budynki mieszkalne o wysokości sześciu, siedmiu, ośmiu, i dziewięciu pięter, które obejmą 202 lokale mieszkalne oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9,500 m<sup>2</sup>. Z kolei projekt Espresso II zakłada powstanie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych: sześć-, siedmio-, ośmio- i dziewięciopiętrowego. Łącznie projekty Espresso I i II obejmie 670 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 34,500 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Budowa projektu Espresso I rozpoczęła się w marcu 2012 roku, a jej ukończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2014 roku. Budowa projektu Espresso II rozpoczęła się we wrześniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na drugi kwartał 2015 roku.

#### *Młody Grunwald I*

##### *Opis projektu*

Pierwsza faza w ramach projektu Młody Grunwald realizowana jest na gruncie o powierzchni 15,449 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Łącznie projekt Młody Grunwald obejmie około 430 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 25,000 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

---

## Prognozy dla pozostałej części roku 2013 (c.d.)

### *B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż (c.d.)*

#### *Chilli III*

##### *Opis projektu*

Trzecia faza projektu Chilli jest realizowana na gruncie o powierzchni 39,604 m<sup>2</sup>, zlokalizowanym w Tulcach w okolicach Poznania. Projekt stanowi kontynuację Chilli I i Chilli II, który został ukończony w trakcie 2012 i 2013 roku. Trzecia faza obejmie 38 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2,200 m<sup>2</sup>. Łącznie projekt Chilli obejmie około 274 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 17,800 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Sakura III*

##### *Opis projektu*

Trzecia faza w ramach projektu Sakura jest realizowana na gruncie o powierzchni 21,000 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w Warszawie, przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I i Sakura II, które zostały ukończone w trakcie 2012 roku i 2013 roku. W ramach trzeciej fazy tego projektu powstaną dwa, pięcio- i sześciopiętrowe, budynki wielorodzinne, które obejmą 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7,300 m<sup>2</sup>. Łącznie w ramach projektu Sakura, powstanie około 530 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30,600 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Budowa w ramach trzeciej fazy projektu Sakura rozpoczęła się we wrześniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na drugi kwartał 2015 roku.

#### *Impressio II*

##### *Opis projektu*

Druga i ostatnia faza w ramach projektu Impressio realizowana jest na gruncie o powierzchni 14,500 m<sup>2</sup> zlokalizowanym we Wrocławiu, w dzielnicy Grabiszyn. Projekt stanowi kontynuację Impressio I, który został ukończony w trakcie 2012 roku. W ramach drugiej fazy projektu powstanie 142 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8,400 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Sprzedaż w projekcie Impressio II rozpoczęła się we wrześniu 2013 roku. Rozpoczęcie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku.

---

## Prognozy dla pozostałej części roku 2013 (c.d.)

### ***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 kolejnej fazy w ramach już realizowanego projektu oraz dwóch 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***

##### ***Moko (poprzednia nazwa Magellan)***

Projekt Moko realizowany będzie na gruncie o powierzchni 12,150 m<sup>2</sup>, zlokalizowanym przy ulicy Magazynowej w Warszawie. Inwestycja składać się będzie z 398 lokali o łącznej powierzchni 23,500 m<sup>2</sup> i zostanie podzielona na dwa lub więcej etapów. Pierwsza faza obejmie 190 lokali o łącznej powierzchni 11,200 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w pozostałej części 2013 roku.

##### ***Tamka***

Projekt Tamka będzie realizowany na gruncie o powierzchni 2,515 m<sup>2</sup>, zlokalizowanym przy ulicy Tamka w centralnej części Warszawy. Inwestycja składać się będzie z około 65 lokali o łącznej powierzchni 5,500 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

#### ***b) Kolejne etapy realizowanych projektów***

##### ***Panoramika II***

Projekt Panoramika II stanowi kontynuację Panoramika I. Obejmuje on 107 lokali o łącznej powierzchni 5,700 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

## Prognozy dla pozostałej części roku 2013 (c.d.)

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na sprawozdanie z całkowitych dochodów w danym momencie, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A – Projekty Zakończone” powyżej na stronie 14). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży - zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Gemini II <sup>(*)</sup>	Warszawa	2,841	Zakończony
Verdis I <sup>(*)</sup>	Warszawa	3,625	Zakończony
Sakura I & II <sup>(*)</sup>	Warszawa	7,630	Zakończony
Naturalis I, III & III <sup>(*)</sup>	Warszawa	7,238	Zakończony
Panoramika I <sup>(*)</sup>	Szczecin	1,187	Zakończony
Constans <sup>(*)</sup>	Warszawa	6,066	Zakończony
Impressio I <sup>(*)</sup>	Wrocław	1,116	Zakończony
Chilli I & II <sup>(*)</sup>	Poznań	6,628	Zakończony
<b>Podsuma – projekty ukończone</b>		<b>36,331</b>	
Verdis II <sup>(**)</sup>	Warszawa	20,153	2013
Espresso I <sup>(**)</sup>	Warszawa	50,378	2014
Młody Grunwald I <sup>(**)</sup>	Poznań	13,300	2014
Sakura III <sup>(**)</sup>	Warszawa	2,226	2015
Espresso II <sup>(**)</sup>	Warszawa	2,246	2015
Verdis III <sup>(**)</sup>	Warszawa	2,029	2015
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>90,332</b>	
<b>Razem</b>		<b>126,663</b>	

<sup>(\*)</sup>Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz: “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 4-5).

<sup>(\*\*)</sup>Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji i/lub na sprzedaż, patrz: część “B” powyżej (strony 14-16).

### 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 2013 roku. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2013 roku.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

Według najlepszej wiedzy Spółki, na dzień publikacji niniejszego skróconego raportu za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (5 listopada 2013 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

### Akcje

	Na dzień 5 listopada 2013 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 września 2013 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2012 Liczba akcji / % udziałów
<b>Akcje wyemitowane</b>	<b>272,360,000</b>	-	<b>272,360,000</b>	-	<b>272,360,000</b>
<b>Główni akcjonariusze:</b>					
I.T.R. 2012 B.V. (*)	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%
I.T.R. Dori B.V. (*)	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%
GE Real Estate CE Residential B.V. (**)	41,800,000 15.3%	-	41,800,000 15.3%	-	41,800,000 15.3%
Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.

(\*) W grudniu 2012 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 kontrolowane przez I.T.R. Dori B.V.

(\*\*) W lipcu 2013 roku, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. zawarły umowę z GE Real Estate CE Residential B.V. mającą na celu odkupienie przez I.T.R. 2012 B.V. i I.T.R. Dori B.V. od GE Real Estate Residential B.V. 15,3% łącznej liczby akcji Spółki. I.T.R. 2012 B.V. i I.T.R. Dori B.V. nabędą po 7,65% akcji Spółki. Finalizacja transakcji planowana jest na listopad 2013 roku z zastrzeżeniem spełnienia uprzednich warunków. Jeżeli wszystkie te warunki nie zostaną spełnione do dnia 20 grudnia 2013 roku (lub do terminu ustalonego przez strony) umowa nie dojdzie do skutku.

### Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

#### Akcje

Następujący członkowie Zarządu są w posiadaniu akcji Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 30 września 2013 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 4,2% akcji Spółki.
- Pan Israel Greidinger, na dzień 30 września 2013 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Nie wystąpiły.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

### *Zmiany w Zarządzie w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku i do dnia publikacji niniejszego raportu.*

Dnia 27 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę powołującą Pana Pierre Decla na członka Zarządu i Dyrektora Zarządzającego B na okres czterech lat. Pan Decla zastąpił Pana Karola Pilniewicza, który ustąpił ze stanowiska Dyrektora Zarządzającego B 31 października 2012 roku.

### *Wypłata dywidendy*

Dnia 20 sierpnia 2013 roku Spółka wypłaciła dywidendę za rok finansowy 2012 w łącznej kwocie 8.170.800 złotych, czyli 0,03 złotych za akcję zwykłą. Dzień dywidendy ustalono na 1 sierpnia 2013 roku. Dywidenda została wypłacona przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### *Pozostałe*

Na dzień 30 września 2013 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 6,401 tysięcy złotych.

Na dzień 30 września 2013 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 3,643 tysięcy złotych (wobec spadku w wysokości 459 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku).

### *Oświadczenie o zgodności*

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF"), zatwierdzonych 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 ("KIMSF"). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony dnia 30 września 2013 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 dziewięciu 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**

\_\_\_\_\_  
**Pierre Decla**

**Rotterdam, 5 listopada 2013 roku**

20

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Na dzień

30 września 2013  
roku  
(poddane  
przeglądowi/  
niebadane)31 grudnia 2012 roku  
(badane)

W tysiącach złotych

Nota

<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		7,967	8,660
Nieruchomości inwestycyjne		8,279	8,279
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		823	1,043
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		8,443	7,704
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8,972	11,798
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>34,484</b>	<b>37,484</b>
Zapasy	9	617,287	668,080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłaty		37,554	30,661
Należności z tytułu podatku dochodowego		2,438	2,422
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		926	2,944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		72,773	44,928
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>730,978</b>	<b>749,035</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>765,462</b>	<b>786,519</b>
<b>Pasywa</b>			
Kapitał podstawowy		20,762	20,762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282,873	282,873
Zyski zatrzymane		161,886	152,223
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>465,521</b>	<b>455,858</b>
Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym		3,556	3,910
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>469,077</b>	<b>459,768</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	113,557	86,756
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	15,336	39,893
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		13,115	13,932
Pozostałe zobowiązania		383	816
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7,887	11,530
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>150,278</b>	<b>152,927</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		32,815	38,090
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	23,582	1,657
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	34,736	65,319
Zaliczki otrzymane		54,723	68,492
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		32	35
Rezerwy		219	231
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>146,107</b>	<b>173,824</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>296,385</b>	<b>326,751</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>765,462</b>	<b>786,519</b>

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 42 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30 września 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30 września 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży *		167,965	57,284	73,439	31,570
Koszt własny sprzedaży		(131,455)	(46,938)	(61,498)	(28,613)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>36,510</b>	<b>10,346</b>	<b>11,941</b>	<b>2,957</b>
Koszty sprzedaży i marketingu		(5,135)	(2,019)	(4,442)	(1,780)
Koszty ogólnego zarządu		(11,951)	(3,890)	(10,667)	(3,482)
Pozostałe koszty		(1,939)	(468)	(932)	(269)
Pozostałe przychody *		480	127	930	238
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>17,965</b>	<b>4,096</b>	<b>(3,170)</b>	<b>(2,336)</b>
Przychody finansowe		1,429	563	2,839	656
Koszty finansowe		(2,663)	(602)	(898)	(452)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>		<b>(1,234)</b>	<b>(39)</b>	<b>1,941</b>	<b>204</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>16,731</b>	<b>4,057</b>	<b>(1,229)</b>	<b>(2,132)</b>
Podatek dochodowy	12	749	436	1,259	438
<b>Zysk netto okresu</b>		<b>17,480</b>	<b>4,493</b>	<b>30</b>	<b>(1,694)</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres po opodatkowaniu</b>		<b>17,480</b>	<b>4,493</b>	<b>30</b>	<b>(1,694)</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom podmiotu dominującego		17,834	4,624	299	(1,610)
Akcjonariuszom mniejszościowym		(354)	(131)	(269)	(84)
<b>Całkowite dochody za okres po opodatkowaniu</b>		<b>17,480</b>	<b>4,493</b>	<b>30</b>	<b>(1,694)</b>
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		272,360,000	272,360,000	272,360,000	272,360,000
<i>W złotych</i>					
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony).</b>		<b>0.065</b>	<b>0.016</b>	<b>0.001</b>	<b>(0.006)</b>

\* kwoty porównawcze zostały skorygowane o 516 tys. złotych w związku ze sprzedażą niewielkiej działki w pobliżu jednego z zakończonych projektów. Korekta ta jest jedynie reklasyfikacją, jej wpływ regulacji na wynik oraz kapitał własny jest zerowy.

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 42 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego



**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego					Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem			
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2013 roku</b>	<b>20,762</b>	<b>282,873</b>	<b>152,223</b>	<b>455,858</b>	<b>3,910</b>	<b>459,768</b>	
<b>Dywidenda zadeklarowana za 2012 (*)</b>	-	-	<b>(8,171)</b>	<b>(8,171)</b>	-	<b>(8,171)</b>	
<b>Całkowite dochody:</b>							
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku	-	-	17,834	17,834	(354)	17,480	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	<b>17,834</b>	<b>17,834</b>	<b>(354)</b>	<b>17,480</b>	
<b>Stan na dzień 30 września 2013 roku (poddany przeglądowi/niebadany)</b>	<b>20,762</b>	<b>282,873</b>	<b>161,886</b>	<b>465,521</b>	<b>3,556</b>	<b>469,077</b>	

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego					Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem			
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>20,762</b>	<b>282,873</b>	<b>120,568</b>	<b>424,203</b>	<b>4,254</b>	<b>428,457</b>	
<b>Całkowite dochody:</b>							
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku	-	-	299	299	(269)	30	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>(269)</b>	<b>30</b>	
<b>Stan na dzień 30 września 2012 roku (poddany przeglądowi/badaniu)</b>	<b>20,762</b>	<b>282,873</b>	<b>120,867</b>	<b>424,502</b>	<b>3,985</b>	<b>428,487</b>	

(\*) Dnia 27 lipca 2013 roku, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wniosek Zarządu dotyczący wypłaty dywidendy za rok finansowy 2012 w łącznej kwocie 8.170.800 złotych, czyli 0.03 złotych za akcję zwykłą. Dzień dywidendy ustalono na dzień 1 sierpnia 2013 roku. Dywidenda została wypłacona dnia 20 sierpnia 2013 roku, przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 42 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku  (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku  (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk/(strata) za okres	17,480	30
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>		
Amortyzacja	493	567
Koszty finansowe	2,663	898
Przychody finansowe	(1,429)	(2,839)
Zysk na sprzedaży środków trwałych	(110)	(239)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	2,395
Podatek dochodowy	(749)	(1,259)
<b>Podsuma</b>	<b>18,348</b>	<b>(447)</b>
Zmiana stanu zapasów	61,655	(72,144)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat	(6,893)	(24,506)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	(5,708)	16,368
Zmiana stanu rezerw	(12)	(27)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(13,769)	55,303
<b>Podsuma</b>	<b>53,621</b>	<b>(25,453)</b>
Odsetki zapłacone	(9,908)	(11,634)
Odsetki otrzymane	956	2,753
Podatek dochodowy zapłacony	(87)	(213)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>44,582</b>	<b>(34,547)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(304)	(230)
Kredyty udzielone podmiotom powiązanym	(250)	(5,238)
Wpływy z tytułu kredytów udzielonych jednostkom niepowiązanym	300	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	2,018	(2,624)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	614	760
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>2,378</b>	<b>(7,332)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych (bez opłat bankowych)	16,427	22,871
Splata kredytów bankowych	(72,266)	(26,656)
Wpływy z tytułu kredytów bankowych (bez kosztów emisji)	113,322	-
Splata obligacji	(66,840)	-
Dywidendy	(8,171)	-
Pożyczki otrzymane od jednostek niepowiązanych	566	5,239
Splata pożyczek od jednostek niepowiązanych	(2,153)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(19,115)</b>	<b>1,454</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>27,845</b>	<b>(40,425)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	44,928	94,622
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>72,773</b>	<b>54,197</b>

*Noty zaprezentowane na stronach 25 do 42 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego raportu finansowego*

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 września 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 dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz dotyczące go dodatkowe informacje i objaśnienia za okres porównawczy oraz okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku zostały poddane przeglądowi 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 5 listopada 2013 roku.

### Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonych przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji 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](http://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:

- Poprawki do MSR 1 Prezentacja Sprawozdań Finansowych: Prezentacja Innych Całkowitych Dochodów
- Poprawki do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – Pożyczki rządowe – Zmiany do MSSF 1
- Poprawki do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – Zmiany do MSSF 7
- Poprawki do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczone: Realizacja Aktywów
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej
- Poprawki do MSR 19 Świadczenia pracownicze (Zmiany z roku 2011)
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej
- Coroczne zmiany MSSF (opublikowane w maju 2012):
  - 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 standardów oraz poprawek nie miało wpływu na sytuację finansową i działalność Grupy.

Spółka nigdy nie przyjęła innych standardów, interpretacji oraz poprawek, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują. 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, MSSF 12, zmienionego MSR 27 oraz zmienionego MSR 28 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 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”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy. Transakcje wyrażone w walucie innej niż waluta funkcjonalna są przeliczane przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty powstałe w wyniku rozliczeń tych transakcji i w wyniku wyceny pieniężnych aktywów i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 6 – Sezonowość

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

### Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej

Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na 30 września 2013.

Nazwa podmiotu	Data założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na koniec	
		września 2013	grudnia 2012
<b>a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
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. <sup>(1)</sup>	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. <sup>(1)</sup>	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. <sup>(1)</sup>	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>b. posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
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%

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

## Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements

## Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (c.d.)

Nazwa podmiotu	Data założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na koniec	
		30 września 2013	31 grudnia 2012
<b>b. posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
44. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
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. <sup>(1)</sup>	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. <sup>(1)</sup>	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 odrębne podmioty 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 lub domów jednorodzinnych). Ponadto dla jednego podmiotu 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 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 typ.

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 typ.

W tysiącach złotych (PLN)

	Na dzień 30 września 2013 (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Aktywa segmentu</b>	391,241	41,205	8,279	127,626	-	75,508	2,572	60,747	7,664	-	714,842
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,620	50,620
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>391,241</b>	<b>41,205</b>	<b>8,279</b>	<b>127,626</b>	<b>-</b>	<b>75,508</b>	<b>2,572</b>	<b>60,747</b>	<b>7,664</b>	<b>50,620</b>	<b>765,462</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	109,507	9,660	-	26,111	-	826	-	2,178	-	-	148,282
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148,103	148,103
<b>Zobowiązania łącznie</b>	<b>109,507</b>	<b>9,660</b>	<b>-</b>	<b>26,111</b>	<b>-</b>	<b>826</b>	<b>-</b>	<b>2,178</b>	<b>-</b>	<b>148,103</b>	<b>296,385</b>

W tysiącach złotych (PLN)

	Na dzień 31 grudnia 2012 (badane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Aktywa segmentu</b>	420,313	48,260	8,279	102,388	-	82,118	2,520	70,380	7,659	-	741,917
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,602	44,602
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>420,313</b>	<b>48,260</b>	<b>8,279</b>	<b>102,388</b>	<b>-</b>	<b>82,118</b>	<b>2,520</b>	<b>70,380</b>	<b>7,659</b>	<b>44,602</b>	<b>786,519</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	181,446	11,451	-	17,514	-	821	1	10,716	-	-	221,949
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,802	104,802
<b>Zobowiązania łącznie</b>	<b>181,446</b>	<b>11,451</b>	<b>-</b>	<b>17,514</b>	<b>-</b>	<b>821</b>	<b>1</b>	<b>10,716</b>	<b>-</b>	<b>104,802</b>	<b>326,751</b>

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody</b>	137,628	8,125	462	3,599	-	7,608	-	10,543	-	-	167,965
<b>Wynik segmentu</b>	31,590	(637)	212	(895)	-	(424)	(3)	257	(3)	-	30,097
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,132)	(12,132)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>31,590</b>	<b>(637)</b>	<b>212</b>	<b>(895)</b>	<b>-</b>	<b>(424)</b>	<b>(3)</b>	<b>257</b>	<b>(3)</b>	<b>(12,132)</b>	<b>17,965</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	(378)	(15)	-	47	-	33	-	13	-	(934)	(1,234)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>31,212</b>	<b>(652)</b>	<b>212</b>	<b>(848)</b>	<b>-</b>	<b>(391)</b>	<b>(3)</b>	<b>270</b>	<b>(3)</b>	<b>(13,066)</b>	<b>16,731</b>
Podatek dochodowy											749
<b>Wynik okresu</b>											<b>17,480</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304	304

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody*</b>	51,589	4,336	472	4,622	-	12,420	-	-	-	-	73,439
<b>Wynik segmentu</b>	9,555	(2,850)	168	195	-	916	(3)	(158)	(2)	-	7,821
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,991)	(10,991)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>9,555</b>	<b>(2,850)</b>	<b>168</b>	<b>195</b>	<b>-</b>	<b>916</b>	<b>(3)</b>	<b>(158)</b>	<b>(2)</b>	<b>(10,991)</b>	<b>(3,170)</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	299	1	-	39	-	25	-	(2)	-	1,579	1,941
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>9,854</b>	<b>(2,849)</b>	<b>168</b>	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>941</b>	<b>(3)</b>	<b>(160)</b>	<b>(2)</b>	<b>(9,412)</b>	<b>(1,229)</b>
Podatek dochodowy											1,259
<b>Wynik okresu</b>											<b>30</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230	230

\* kwoty porównawcze zostały skorygowane o 516 tys. złotych w związku ze sprzedażą niewielkiej działki w pobliżu jednego z zakończonych projektów. Korekta ta jest jedynie reklasyfikacją, jej wpływ regulacji na wynik oraz kapitał własny jest zerowy.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody</b>	48,408	1,905	211	954	-	2,694	-	3,112	-	-	57,284
<b>Wynik segmentu</b>	8,751	(197)	122	(391)	-	(13)	(1)	68	(1)	-	8,338
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,242)	(4,242)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>8,751</b>	<b>(197)</b>	<b>122</b>	<b>(391)</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>(1)</b>	<b>68</b>	<b>(1)</b>	<b>(4,242)</b>	<b>4,096</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	(12)	(5)	-	32	-	10	-	1	-	(65)	(39)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>8,739</b>	<b>(202)</b>	<b>122</b>	<b>(359)</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>69</b>	<b>(1)</b>	<b>(4,307)</b>	<b>4,057</b>
Podatek dochodowy											436
<b>Wynik okresu</b>											<b>4,493</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	44

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody*</b>	22,348	2,357	140	3,726	-	2,999	-	-	-	-	31,570
<b>Wynik segmentu</b>	4,414	(2,595)	-	150	-	4	(1)	(41)	(1)	-	1,930
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,266)	(4,266)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>4,414</b>	<b>(2,595)</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>(1)</b>	<b>(41)</b>	<b>(1)</b>	<b>(4,266)</b>	<b>(2,336)</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	18	(7)	-	5	-	4	-	(2)	-	186	204
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>4,432</b>	<b>(2,602)</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>(1)</b>	<b>(43)</b>	<b>(1)</b>	<b>(4,080)</b>	<b>(2,132)</b>
Podatek dochodowy											438
<b>Wynik okresu</b>											<b>(1,694)</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9

\* kwoty porównawcze zostały skorygowane o 516 tys. złotych w związku ze sprzedażą niewielkiej działki w pobliżu jednego z zakończonych projektów. Korekta ta jest jedynie reklasyfikacją, jej wpływ regulacji na wynik oraz kapitał własny jest zerowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 9 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2013 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	369,211	(17,527)	2,635	354,319
Koszty prac budowlanych	64,598	(48,500)	59,959	76,057
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20,300	(2,019)	4,315	22,596
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	69,839	(4,475)	10,862	76,226
Pozostałe	3,144	(1,069)	1,594	3,669
<b>Produkcja w toku</b>	<b>527,092</b>	<b>(73,590)</b>	<b>79,365</b>	<b>532,867</b>

  

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2013 roku
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>142,557</b>	<b>73,590</b>	<b>(131,002)</b>	<b>85,145</b>

  

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2013 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(1,569)</b>	<b>-</b>	<b>844</b>	<b>(725)</b>
<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto</b>	<b>668,080</b>			<b>617,287</b>

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 8,01%.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 9 – Zapasy (c.d.)

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2012
Wydatki związane z zakupem gruntu	399,143	(55)	(25,434)	19,731	393,385
Koszty prac budowlanych	104,839	(122)	(64,459)	104,275	144,533
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	21,872	(5)	(2,815)	4,119	23,171
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	61,438	(13)	(4,466)	13,934	70,893
Pozostałe	3,627	(2)	(1,564)	2,196	4,257
<b>Produkcja w toku</b>	<b>590,919</b>	<b>(197)</b>	<b>(98,738)</b>	<b>144,255</b>	<b>636,239</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2012 roku
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>40,497</b>	<b>98,738</b>	<b>(59,729)</b>	<b>79,506</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zwiększenie	Wykorzystanie	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2012 roku
<b>Odpis aktualizujący <sup>(2)</sup></b>	<b>(99)</b>	<b>(2,395)</b>	<b>1,552</b>	<b>(942)</b>	

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto</b>	<b>631,317</b>				<b>714,803</b>
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9,15%.

(2) W trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2012 w rezultacie analizy wartości sprzedaży netto projektu Constans został utworzony odpis aktualizujący w wysokości 2,395 tysięcy złotych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

TŁUMACZENIE

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 9 – Zapasy (c.d.)

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	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012
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 <sup>(1)</sup>	61,438	(22)	(9,914)	18,337	69,839
Pozostałe	3,627	(4)	(4,360)	3,881	3,144
<b>Produkcja w toku</b>	<b>590,919</b>	<b>(366)</b>	<b>(248,118)</b>	<b>184,657</b>	<b>527,092</b>

  

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>40,497</b>	<b>248,118</b>	<b>(146,058)</b>	<b>142,557</b>

  

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący<sup>(2)</sup></b>	<b>(99)</b>	<b>(4,957)</b>	<b>3,487</b>	<b>(1,569)</b>

  

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto</b>	<b>631,317</b>			<b>668,080</b>
--	----------------	--	--	----------------

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

(2) W trakcie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 w rezultacie analizy wartości sprzedaży netto projektu Constans został utworzony odpis aktualizujący w wysokości 4,957 tysięcy złotych.

## 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 (badany)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>88,413</b>	<b>87,847</b>	<b>87,847</b>
Wykup obligacji (serii A i B)	(66,840)	-	-
Wpływy z obligacji (serii C, D i E)	116,300	-	-
Koszt emisji	(2,978)	-	-
Zamortyzowany koszt emisji	905	576	431
Odsetki naliczone	6,244	8,262	6,204
Splata odsetek	(4,905)	(8,272)	(4,112)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>137,139</b>	<b>88,413</b>	<b>90,370</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	23,582	1,657	3,759
Zobowiązania długoterminowe	113,557	86,756	86,611
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>137,139</b>	<b>88,413</b>	<b>90,370</b>

Na dzień 30 września 2013 roku, 31 grudnia 2012 roku oraz 30 września 2012 wszystkie kowenanty dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu są spełnione.

#### Seria A i Seria B:

Dnia 14 czerwca 2013, Spółka nabyła 4,634 obligacji serii A o nominalnej wartości 10,000 złotych każda oraz 2,050 obligacji serii B o wartości nominalnej 10,000 złotych każda, umarżając w ten sposób obligacje o zmiennym oprocentowaniu wyemitowane w kwietniu 2011 roku na łączną kwotę 66,840 tysięcy złotych.

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

#### Seria C i Seria D:

Dnia 14 czerwca 2013 roku Spółka wyemitowała 83,500 obligacji serii C oraz 23,550 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 107,050 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji jest równa cenie emisyjnej i wynosi 1 tysiąc złotych. Obligacje serii C zostaną wykupione dnia 14 czerwca 2017 roku, natomiast obligacje serii D zostaną wykupione dnia 14 czerwca 2016 roku. Wykup każdej obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę określoną w warunkach emisji. Terminy płatności odsetek są półroczne i przypadają w czerwcu i w grudniu. Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem wykupu w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji danej serii, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dotyczące inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi.

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

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

#### Seria E:

Dnia 15 lipca 2013 roku Spółka wyemitowała 9,250 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 9,250 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji jest równa cenie emisyjnej i wynosi 1 tysiąc złotych. Obligacje serii E zostaną wykupione dnia 15 lipca 2016 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę określoną w warunkach emisji. Terminy płatności odsetek są półroczne i przypadają w styczniu i w lipcu. Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem wykupu 15 lipca 2016 w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji danej serii, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dotyczące inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji z podmiotami powiązаныmi.

#### Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii C, D oraz E:

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

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

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

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

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 września 2013
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	126,627
Kapitał	464,436
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	<b>27.3%</b>

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 (badany)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>105,212</b>	<b>117,711</b>	<b>117,711</b>
Otrzymane kredyty bankowe	16,568	36,750	24,141
Spłacone kredyty bankowe	(72,266)	(48,442)	(26,656)
Oplaty bankowe	(141)	(1,426)	(1,270)
Rozliczenie opłat bankowych	795	778	339
Odsetki naliczone/zapłacone netto	(96)	(159)	(41)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>50,072</b>	<b>105,212</b>	<b>114,224</b>
<b>Bilans zamknięcia, w tym:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	34,736	65,319	84,769
Zobowiązania długoterminowe	15,336	39,893	29,455
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>50,072</b>	<b>105,212</b>	<b>114,224</b>

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, zostanie prolongowana 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”).

Na dzień 30 września 2013 roku, 31 grudnia 2012 roku oraz 30 września 2012 roku wszystkie kowenanty dotyczące kredytów bankowych są spełnione.

### Nota 12 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września
	2013 (poddane przeładowi/ niebadane)	2013 (niepoddane przeładowi/ badaniu)	2012 (poddane przeładowi/ niebadane)	2012 (niepoddane przeładowi/ badaniu)
<b>Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)</b>	<b>69</b>	<b>29</b>	<b>32</b>	<b>33</b>
<b>Podatek odroczony/(korzyść)</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(6,215)	(5,584)	923	775
Straty podatkowe do rozliczenia	5,397	5,119	(2,214)	(1,246)
<b>Razem podatek odroczony/(korzyść)</b>	<b>(818)</b>	<b>(465)</b>	<b>(1,291)</b>	<b>(471)</b>
<b>Razem podatek dochodowy/(korzyść)</b>	<b>(749)</b>	<b>(436)</b>	<b>(1,259)</b>	<b>(438)</b>

Korzyść podatkowa za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2013 roku oraz dnia 30 września 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 wcześniej Spółka nie zakładała możliwości wykorzystania.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 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:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Na dzień 30 września 2013 poddane przeglądowi/ niebadane)</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2012 (badane)</b>
Chilli II	-	2,201
Chilli III	6,006	-
Espresso I	4,908	25,514
Espresso II	28,761	-
Młody Grunwald I	10,296	24,995
Naturalis III	-	2,972
Sakura II	-	4,206
Sakura III	31,695	-
Verdis II	4,024	13,889
<b>Total</b>	<b>85,960</b>	<b>73,777</b>

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów, na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 września 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 (PLN)</i>	<b>Na dzień 30 września 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2012 (badane)</b>
Chilli I & II	3,286	1,430
Constans	4,085	1,831
Espresso I	23,295	16,950
Espresso II	2,069	-
Gemini II	1,787	8,663
Impressio I	824	1,458
Młody Grunwald I	9,248	5,868
Naturalis I, II & III	3,405	3,257
Panoramika I	942	1,864
Sakura I & II	6,269	12,002
Sakura III	1,989	-
Verdis I	2,798	6,215
Verdis II	10,505	5,428
Verdis III	1,702	-
<b>Razem</b>	<b>72,204</b>	<b>64,966</b>

#### (iii) Zobowiązania inwestycyjne – zakup gruntu:

W czerwcu 2012 roku Grupa zawarła z osobami prywatnymi przedwstępną umowę zakupu gruntu o powierzchni 118,400 m<sup>2</sup> 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 mln złotych.



## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 13 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe(c.d.)

#### (iv) Zobowiązania warunkowe:

Nie wystąpiły.

### Nota 14 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### (i) Czynniki ryzyka finansowego

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości i ryzyko stóp procentowych); ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 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 dnia 31 grudnia 2012 roku, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty innych, jak opisano w notach 10 i 11.

#### (iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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.

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej wyznaczonej przez Zarząd. Dodatkowo przeprowadzono zewnętrzną wycenę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku, która nie była niższa niż wartość bilansowa.

#### (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 powiązanymi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż te ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

### Nota 16 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 oraz analogicznym okresie zakończonym 30 września 2012 roku nie wystąpiła żadna istotna utrata wartości.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku oraz okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku nastąpiły następujące ruchy netto w poziomie rezerw Grupy:

- *Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:* w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku miało miejsce zmniejszenie rezerwy z tego tytułu w kwocie 3,643 tysięcy złotych (w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2012 roku odnotowano spadek w wysokości 459 tysięcy złotych).

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 17 – Zdarzenia w trakcie okresu

#### Zakup ziemi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku Grupa nie dokonała zakupu ziemi.

#### Kredyty bankowe

W czerwcu 2013 roku Spółka zawarła aneksy do umów kredytowych o łącznej wartości 39.7 mln złotych z Bankiem BZ WBK. Zgodnie z treścią aneksów odpowiednie nieprzekraczalne terminy spłaty wyszczególnione w odpowiednich Umowach Kredytowych zostały przesunięte z dnia 1 lipca 2013 roku na dzień 2 września 2013 roku. We wrześniu Spółka zawarła kolejne aneksy przesuujące powyższe terminy spłaty do końca listopada 2013 roku. Jednocześnie Spółka jest zaangażowana w rozmowy z Bankiem BZ WBK dotyczące finansowania jednego z projektów mieszkalnych w Warszawie realizowanego przez jedną ze spółek zależnych (projekt „Tamka”). Trwają również rozmowy na temat ostatecznych warunków oraz terminów zapadalności kredytów, których terminy spłaty zostały przedłużone. Zarząd spodziewa się, że warunki przyszłego finansowania spółek zależnych zostaną uzgodnione z bankiem BZ WBK równocześnie z warunkami kredytu budowlanego na wspomniany projekt mieszkaniowy, a odpowiednie umowy kredytowe zostaną zawarte z Bankiem BZ WBK do końca listopada 2013 roku. W międzyczasie w lipcu 2013 roku Spółka zdecydowała się spłacić część kredytu w kwocie 11.4 mln złotych, więc na dzień 30 września łączna kwota kredytu udzielonego przez BZ WBK wynosiła 28.3 mln złotych.

W sierpniu 2013 roku Spółka zawarła aneksy do umów kredytowych z bankiem Millennium łącznej wartości 8.8 mln złotych. Zgodnie z treścią aneksów część kredytu wynosząca 2.4 mln złotych została spłacona a spłata pozostałych 6.4 mln złotych została przesunięta na lipiec 2014.

W sierpniu 2013 Spółka zawarła umowy kredytu z Alior Bank S.A. w związku z realizacją przez Spółkę projektu mieszkaniowego o nazwie Moko przy ulicy Magazynowej w Warszawie. Umowy kredytu przewidują udzielenie przez bank finansowania na pokrycie kosztów budowy oraz częściowe refinansowanie kosztów zakupu gruntu do łącznej kwoty 57,5 mln zł. Zgodnie z zawartymi Umowami Kredytu ostateczny termin spłaty Kredytów został ustalony na 31maja 2016r.

#### Obligacje

Dnia 14 czerwca 2013 roku Spółka wyemitowała 83,500 obligacji serii C oraz 23,550 obligacji serii D o łącznej wartości 107.050 tysięcy złotych. Zakupiono także 4,634 obligacji serii A o wartości nominalnej 10 tysięcy złotych za jedną obligację oraz 2.050 obligacji serii B o wartości nominalnej 10 tysięcy złotych za jedną obligację. Łączna wartość zakupionych obligacji wyniosła 66.840 tysiące złotych. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 10.

Dnia 15 lipca 2013 roku Spółka wyemitowała 9,250 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 9,250 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji jest równa cenie emisyjnej i wynosi 1 tysiąc złotych. Obligacje serii E zostaną wykupione dnia 15 lipca 2016 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę określoną w warunkach emisji. Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem wykupu 15 lipca 2016 w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji danej serii, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dot. inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 17 – Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)

#### Rozpoczęcie nowych projektów

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w nowym projekcie Sakura III. Prace budowlane zostały rozpoczęte we wrześniu 2013 roku. W ramach projektu Sakura III powstanie 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7,300 m<sup>2</sup>.

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w nowym projekcie Verdis III. Spodziewany termin rozpoczęcia prac budowlanych przypada na czwarty kwartał 2013 roku. W ramach projektu Verdis III powstanie 146 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7,700 m<sup>2</sup>.

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w nowym projekcie Espresso II. Prace budowlane zostały rozpoczęte we wrześniu 2013 roku. W ramach projektu Espresso II powstaną 152 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 7,600 m<sup>2</sup>.

We wrześniu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali i prace budowlane w nowym projekcie Chilli III. W ramach projektu Chilli III powstanie 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2,200 m<sup>2</sup>.

We wrześniu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w nowym projekcie Impressio II. Spodziewany termin rozpoczęcia prac budowlanych przypada na czwarty kwartał 2013 roku. W ramach projektu Impressio II powstanie 142 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8,400 m<sup>2</sup>.

#### Ukończone projekty

W maju 2013 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Sakura II, w którego skład wchodzi 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8,300 m<sup>2</sup>.

W lipcu 2013 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Chilli II, w którego skład wchodzi 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1,600 m<sup>2</sup>.

W sierpniu 2013 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Naturalis III, w którego skład wchodzi 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3,400 m<sup>2</sup>.

#### Dywidenda

Dnia 27 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wypłatę dywidendy za rok finansowy 2012 o łącznej wartości 8.170.800 złotych, 0.03 złotych za akcję zwykłą. Dzień dywidendy został ustalony na dzień 1 sierpnia 2013 roku, a wypłata dywidendy miała miejsce dnia 20 sierpnia 2013 roku.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 18 – Zdarzenia po dniu bilansowym

#### Zakup ziemi

Od dnia 30 września 2013 roku Spółka nie dokonała zakupu ziemi.

#### Kredyty bankowe

Spółka nie zawarła żadnych nowych umów kredytowych, ani aneksów do wcześniej podpisanych umów z żadnym bankiem od dnia 30 września 2013 roku.

#### Rozpoczęcie nowych projektów

W październiku 2013 Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Impressio II.

W październiku 2013 Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Verdis III.

#### Ukończone projekty

Od dnia 30 września 2013 roku Grupa nie ukończyła budowy żadnego z realizowanych projektów.

#### Obligacje

Od dnia 30 września 2013 Spółka nie wyemitowała nowych obligacji rzadnej serii.

Dnia 18 października 2013 Spółka wykupiła wszystkie dotychczas niewykupione, tj. 1.566 obligacje serii B.

### W imieniu Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Shraga Weisman**  
Dyrektor Generalny

\_\_\_\_\_  
**Tomasz Łapiński**  
Dyrektor Finansowy

\_\_\_\_\_  
**Andrzej Gutowski**  
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

\_\_\_\_\_  
**Israel Greidinger**

\_\_\_\_\_  
**Ronen Ashkenazi**

\_\_\_\_\_  
**Pierre Decla**

**Rotterdam, 5 listopada 2013**

## Raport z przeglądu

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

#### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej RONSON EUROPE N.V. („Spółka”), z siedzibą w Rotterdamie, sporządzonego na dzień 30 września 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 dziewięciu 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.

**Amsterdam, 5 listopada 2013 roku**  
**Ernst & Young Accountants LLP**  
**J.H. de Prie**