

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 2016

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu z działalności	1
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016	
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	23
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	24
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	25
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	26
Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	49

Sprawozdanie Zarządu

Sprawozdanie Zarządu

Informacje ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. („Spółka”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku.

Spółka (razem ze swoimi polskimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Informacja o spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, których dane finansowe uwzględnione zostały w niniejszym raporcie, została zawarta w nocie 7 Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Akcje Spółki notowane są na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 czerwca 2016 roku 39,78% akcji było kontrolowanych przez I.T.R. 2012 B.V, która jest pośrednio spółką zależną Global City Holdings N.V. („ITR 2012”) (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 oraz ITR Dori B.V. oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), (poprzednio: U. Dori Group Ltd.) i 39,78% akcji było własnością A. Luzon Group (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i A. Luzon Group). Pozostałe 20,44% było własnością innych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 3% a 5% akcji Spółki oraz Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 5% a 10% w całości akcji na dzień sporządzenia tego raportu. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 21. Dnia 2 sierpnia 2016 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,35 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 367,7 mln złotych.

Informacje o Spółce

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

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce, jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w kontekście niepewnej sytuacji rynkowej jaka ma miejsce od kilku lat w Polsce. Z jednej strony polska gospodarka jawi się jako stabilna, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony niewielkie ożywienie gospodarcze w Europie, pogorszone w ostatnim roku przez kryzys związany z uchodźcami z Bliskiego Wschodu oraz wynik referendum za wystąpieniem Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne warunki działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wspomnianych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów, oraz (iii) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku, Grupa posiada 1.129 lokali na sprzedaż w trzynastu lokalizacjach, z czego 1.000 lokali w ramach ośmiu projektów jest w trakcie budowy na dzień 30 czerwca 2016 roku, a 129 lokali znajduje się w już ukończonych projektach. Osiem projektów będących w trakcie budowy obejmuje łącznie 1.796 lokali o łącznej powierzchni 96.700 m². Zakończenie budowy 724 lokali o łącznej powierzchni 42.100m² przewidziane jest na dalszą część 2016r. natomiast zakończenie budowy 1.072 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 54.600 m² przewidziane jest na rok 2017 i 2018. Ponadto Grupa posiada dwa nowe projekty w trakcie realizacji, dla których proces sprzedaży nie został jeszcze rozpoczęty, obejmujących 311 lokali o łącznej powierzchni 21.600 m².

Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.495 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 305.500 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W pozostałej części 2016 roku Grupa rozważa rozpoczęcie kolejnych dwóch etapów realizowanych obecnie projektów obejmujących 214 lokali o łącznej powierzchni 12.100 m² oraz jednego nowego projektu, obejmującego 152 lokale o łącznej powierzchni 6.100 m² (razem 366 lokali o łącznej powierzchni 18.200 m²).

Sprawozdanie Zarządu

Informacje o Spółce (c.d.)

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku Grupa sprzedała 362 lokale o łącznej wartości 144,5 mln złotych w porównaniu do 410 lokali o łącznej wartości 155,1 mln złotych sprzedanych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w okresie ostatnich turbulencji na rynkach europejskich, że jest silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z większością innych krajów europejskich), według oceny Zarządu, stwarza dobre perspektywy rozwoju na krajowym rynku nieruchomości pomimo niestabilności rynku, która panowała na przestrzeni ostatnich dziewięciu lat. Według Zarządu, Spółka posiada zdolność dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych i jej wyniki sprzedaży z ostatnich siedmiu lat potwierdzają powyższą zależność.

Trend odnotowany w 2010 oraz 2011 roku, gdy rosnąca aktywność deweloperów doprowadziła do większej liczby lokali dostępnych do sprzedaży, zwolnił w 2012 roku, gdy wielu deweloperów dotknął problem ze znalezieniem nabywców na ich produkty. Liczba rozpoczynanych inwestycji (mierzona liczbą mieszkań wprowadzanych do realizacji) spadła w 2012 roku o 12% oraz w trakcie 2013 roku o kolejne 10% do liczby niespełna 128 tysięcy lokali, których budowa została rozpoczęta w tym okresie. Warunki rynkowe poprawiły się już w 2013 roku i od 2014 roku skala działalności na rynku mieszkaniowym stale rośnie. Liczba lokali, których budowę rozpoczęto w ciągu 2015 roku osiągnęła 168 tys. i była o 14% wyższa niż w roku 2014 i o 31% wyższa niż w roku 2013. Co ważne, liczba projektów wprowadzanych do realizacji przez deweloperów wzrosła w ciągu 2015 roku o 24% po tym jak w 2014 roku wzrosła o 36%, podczas gdy aktywność indywidualnych inwestorów wzrosła odpowiednio o 6% i 2%. Dane rynkowe wskazują, że czołowi deweloperzy (między innymi Spółka) byli w stanie pokonać wiele niekorzystnych czynników, które hamowały wzrost rynkowy od 2013 roku, w tym przede wszystkim nowe regulacje prawne oraz bankowe restrykcje, które zaczęły obowiązywać w 2012 roku, i które ograniczyły możliwości deweloperów w pozyskiwaniu finansowania dla realizowanych przez nich nowych inwestycji.

Jednocześnie wystąpiło kilka czynników, które miały pozytywne przełożenie na sytuację rynkową. Jednym z nich są plany rządowe wspierające młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Poprzedni program - "Rodzina na Swoim" zakończył się z końcem roku 2012, natomiast nowy program nazwany „Mieszkanie dla Młodych” („MdM”) wszedł w życie na początku 2014 roku. Program ten wspiera rynek mieszkaniowy w miastach, w których cena rynkowa mieszkania jest zbliżona do maksymalnej ceny kwalifikującej mieszkania do uzyskania dotacji (na przykład w miastach takich jak Gdańsk, Łódź i Poznań). Ponadto, w ostatnich latach Narodowy Bank Polski utrzymywał stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2,5% od lipca 2013 roku do września 2014 oraz 2% od października 2014 do marca 2015, gdy stopy procentowe spadły do poziomu 1,5%). Ta znacząca obniżka od 2013 roku wpłynęła pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych z dwóch powodów. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy dla niskooprocentowanych depozytów w bankach.

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności, można stwierdzić, że rosnący popyt w 2013, 2014 oraz 2015 roku dogonił podaż. Wzrost rynku nieruchomości zachęcił deweloperów do rozszerzania swojej działalności. W 2014 roku deweloperzy wprowadzili do swojej oferty więcej nowych mieszkań w większych metropoliach Polski niż byli w stanie w tym czasie sprzedać (47.500 nowych mieszkań w sześciu największych miastach trafiło na rynek, w tym w Warszawie, podczas gdy całkowita sprzedaż wyniosła 43.000 mieszkań w tym samym czasie). Pomimo dużej liczby nowych mieszkań, które trafiły na rynek (niemal 52.000) w 2015 roku całkowita oferta deweloperów na koniec roku prawie nie zmieniła się ze względu na fakt, iż podobna liczba mieszkań została sprzedana. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie w 2015 roku wyniosła 19,3 tysięcy, czyli o 14% więcej niż w 2014 roku. Liczba nowych mieszkań sprzedanych w pięciu największych polskich miastach (wyłączając Warszawę) wzrosła w 2015 roku aż o 25% w porównaniu do roku 2014 (z 26.100 do 32.500 lokali). Mimo, iż wyniki sprzedaży osiągnęły stosunkowo wysokie poziomy w porównaniu z poprzednimi latami, to nie przekłada się to na zmiany cen mieszkań, gdyż nastąpiła równowaga popytu i podaży. Ponadto limity cenowe nałożone w rządowym programie MdM stanowią dodatkowy

Sprawozdanie Zarządu

Informacje o rynku (c.d.)

czynnik przy kształtowaniu cen mieszkań przez deweloperów, zmuszając ich do utrzymywania cen na stosunkowo niskim poziomie pozwalającym na zakwalifikowanie oferowanych mieszkań do uzyskania dopłat w ramach programu.

Ogólna aktywność na rynku mieszkaniowym w pierwszej połowie 2016 roku odzwierciedlała pozytywne trendy utrzymujące się od 2014 roku. Według REAS (agencja nieruchomości zajmująca się analizą polskiego rynku mieszkaniowego) liczba mieszkań sprzedanych w sześciu największych polskich miastach w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2016 roku wyniosła 14.300, prawie o 22 % więcej niż w porównaniu do roku ubiegłego. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tym samym okresie wyniosła 31.400, co skutkowało tym, że całościowa oferta deweloperów pozostaje bardzo stabilna. Łączna liczba mieszkań oferowanych do sprzedaży w sześciu największych miastach Polski wyniosła 51.000 na koniec czerwca 2016 roku w porównaniu do 48.700 na koniec 2015 roku oraz do 47.000 na koniec grudnia 2014 roku. Potwierdza to, że deweloperzy dostosowują swoje działania do dynamiki rynku i racjonalnie poszerzają swoją podaż. Jednocześnie, według Głównego Urzędu Statystycznego, liczba lokali, dla których prace budowlane zostały rozpoczęte w trakcie pierwszej połowy 2016 roku była o 7,5% wyższa niż w tym samym okresie roku 2015. Ta dynamika była zbliżona w przypadku domów budowanych indywidualnie (wzrost o 7,3 %), jak i w przypadku mieszkań na sprzedaż budowanych przez deweloperów (wzrost o 6,0%).

W obliczu przewidywanej dalszej stabilności stóp procentowych i utrzymywania ich na relatywnie niskim poziomie w kolejnych kwartałach, jak i kontynuacji stabilizacji gospodarki w Polsce, głównym źródłem niepewności na polskim rynku mieszkaniowym wydaje się być to, że polski rząd nie ujawnił szczegółowych planów dotyczących przyszłych programów wspierających rynek mieszkaniowy. Obecnie obowiązujący program MdM nie będzie kontynuowany, a szczegóły dotyczące nowego programu, który może zastąpić obecny, nie są nadal znane. Ponadto warto zauważyć, że wiele umów sprzedaży zawartych w pierwszej połowie 2016 roku (szczególnie w pierwszym kwartale), było w znacznym stopniu wspierane przez dotacje w ramach programu MdM. Jako że środki przeznaczone w ramach tego programu na rok 2016 zostały już w pełni wykorzystane, może okazać się, że sprzedaż mieszkań będzie spadać w drugiej połowie 2016 roku.

Niezależnie od powyższych informacji Zarząd wierzy, że wszystkie te czynniki, w szczególności dużo lepsze wyniki sprzedaży, głównie w ciągu 2014, 2015 oraz w pierwszej połowie 2016 roku zarówno Spółki, jak i na całym polskim rynku mogą zapowiadać dalszą, dobrą koniunkturę na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w nadchodzących kwartałach.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz odebrano pozwolenie na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Espresso II ^(*)	Warszawa	151	7.600
Moko I ^(*)	Warszawa	178	11.200
Razem		329	18.800

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

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku wyniósł 111,2 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 91,3 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto w wysokości 19,9 mln złotych oraz marżę brutto na poziomie 17,9%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych mieszkaniach		Przychody ^(*)		Koszt własny sprzedaży ^(**)		Zysk brutto	Marża brutto okresu
	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m ²)	(w tysiącach złotych)	%	(w tysiącach złotych)	%	(w tysiącach złotych)	%
Espresso II	96	4.863	33.872	30,5%	27.482	30,1%	6.390	18,9%
Moko I	45	2.624	21.181	19,0%	14.082	15,4%	7.099	33,5%
Młody Grunwald I & II	77	4.410	24.639	22,2%	24.152	26,4%	487	2,0%
Impressio	18	1.251	7.920	7,1%	8.030	8,8%	(110)	-1,4%
Sakura	13	746	5.486	4,9%	4.798	5,3%	688	12,5%
Tamka	10	747	9.142	8,2%	5.943	6,5%	3.199	35,0%
Naturalis I, II & III	13	839	4.374	3,9%	3.896	4,3%	478	10,9%
Verdis	3	192	1.629	1,5%	1.291	1,4%	338	20,7%
Pozostałe	1	260	2.985	2,7%	1.685	1,8%	1.300	43,6%
Razem / Średnia	276	15.932	111.228	100,0%	91.359	100,0%	19.869	17,9%

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

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

Espresso II

Budowa projektu Espresso II, została ukończona w maju 2016. Drugi etap tego projektu, był realizowany na gruncie o powierzchni 4.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza i jest kontynuacją projektu Espresso I, który został ukończony w lutym 2014. Projekt Espresso II składał się z dwóch siedmiopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie 141 mieszkań oraz 10 lokali usługowych oraz o łącznej powierzchni 7.600 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 (c.d.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Moko I

Budowa projektu Moko I, została zakończona w czerwcu 2016. Pierwszy etap tego projektu, był realizowany na gruncie o powierzchni 5.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Magazynowej. Projekt Moko I obejmuje dwa siedmiopiętrowe, wielorodzinne budynki mieszkalne o łącznej liczbie 166 mieszkań oraz 12 lokali komercyjnych oraz o łącznej powierzchni 11,200 m².

Młody Grunwald I oraz II

Projekty Młody Grunwald I oraz Młody Grunwald II zostały ukończone, odpowiednio, w maju 2014 roku oraz w listopadzie 2015 roku. Projekty Młody Grunwald I oraz II, były realizowane na gruncie o powierzchni 10,600 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej. Projekt Młody Grunwald I obejmuje trzy 5-piętrowe, wielorodzinne budynki mieszkalne o łącznej liczbie 136 mieszkań oraz 12 lokali usługowych oraz łącznej powierzchni wynoszącej 8.500 m². Projekt Młody Grunwald II składa się z trzech 5-piętrowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 132 mieszkań oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.200 m².

Impressio

Budowa ostatniego etapu projektu Impressio, została ukończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 14.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu przy ulicy Rymarskiej. Projekt składa się z 8 trzypiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 202 mieszkań oraz 4 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 12.900 m².

Sakura

Budowa ostatniego etapu projektu Sakura została zakończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 21.000 m², położonym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt składa się z czterech dziesięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 488 mieszkań oraz 27 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 30.300 m².

Tamka

Budowa projektu Tamka została zakończona we wrześniu 2015 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 2.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Śródmieście przy ulicy Tamka w centrum Warszawy. W ramach projektu Tamka powstał jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 60 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 5.500 m².

Naturalis I, II oraz III

Budowy projektów Naturalis I, II i III, zostały ukończone w grudniu 2012, sierpniu 2012 i sierpniu 2013 roku. Projekty Naturalis I, II i III zostały zrealizowane na obszarze 11.800 m² zlokalizowanym w Łomiankach koło Warszawy. Projekty Naturalis I, II i III obejmują 1 trzypiętrowy, wielorodzinny budynek mieszkalny o łącznej liczbie 52 mieszkań i łącznej powierzchni 2.900 m² oraz 2 trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, z których każdy w sumie liczy 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3.400 m².

Verdis

Budowa ostatniego etapu projektu Verdis, została ukończona się w październiku 2015 roku. Projekt Verdis został zrealizowany na gruncie o powierzchni 16.400 m² i jest zlokalizowany w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Sowińskiego. Projekt składa się z 8 dziesięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 418 mieszkań oraz 23 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 26.100 m².

Sprawozdanie Zarządu

Pozostałe

Pozostałe przychody są związane głównie z wynajmem i opłatami za usługi zarządzania świadczone na rzecz wspólnych przedsięwzięć i przekazanego jednego domu w projekcie Constans, jak również ze sprzedaży miejsc postojowych i magazynów w projektach zrealizowanych w poprzednich latach.

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 (c.d.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2015	Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2016	Razem
Verdis ^(*)	Warszawa	428	-	13	441
Sakura ^(*)	Warszawa	486	9	20	515
Naturalis I, II & III ^(*)	Warszawa	158	9	5	172
Impressio ^(*)	Wrocław	185	10	11	206
Panoramika II ^(**)	Szczecin	60	23	24	107
Panoramika III ^(**)	Szczecin	-	3	119	122
Espresso II ^(*)	Warszawa	139	6	6	151
Espresso III ^(**)	Warszawa	65	61	29	155
Espresso IV ^(**)	Warszawa	-	21	125	146
Młody Grunwald I & II ^(*)	Poznań	227	22	36	285
Młody Grunwald III ^(**)	Poznań	-	11	97	108
Tamka ^(*)	Warszawa	49	8	8	65
Moko I ^(*)	Warszawa	124	27	27	178
Moko II ^(**)	Warszawa	89	19	59	167
Kamienica Jeżyce I ^(**)	Poznań	122	10	12	144
Kamienica Jeżyce II ^(**)	Poznań	68	41	42	151
City Link I ^{(**)(***)}	Warszawa	122	72	129	323
City Link II ^{(**)(***)}	Warszawa	-	7	182	189
Vitalia I ^(**)	Wrocław	-	2	137	139
Chilli IV ^(*)	Poznań	-	-	45	45
Pozostałe projekty		-	1	3	4
Razem		2.322	362	1.129	3.813

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku" – sekcja B. Wynik w podziale na projekty (strony 4-5).

(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2016" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż” (strony 15-18).

(***) Projekt został zaprezentowany w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym pod pozycją inwestycje we wspólne przedsięwzięcie. Spółka posiada w nim 50% udziałów.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 (c.d.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu (cd.)

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), czyli powierzchnię (w m²) sprzedanych lokali oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku		
		Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Verdis (*)	Warszawa	-	-	163
Sakura (*)	Warszawa	9	519	3.846
Naturalis I, II & III (*)	Warszawa	9	575	2.967
Impressio (*)	Wrocław	10	683	4.641
Panoramika II (**)	Szczecin	23	1.281	5.733
Panoramika III (**)	Szczecin	3	156	751
Espresso II (*)	Warszawa	6	337	2.596
Espresso III (***)	Warszawa	61	2.849	20.277
Espresso IV (***)	Warszawa	21	1.041	8.115
Młody Grunwald I & II (*)	Poznań	22	1.467	8.312
Młody Grunwald III (**)	Poznań	11	667	3.932
Tamka (*)	Warszawa	8	725	9.707
Moko I (*)	Warszawa	27	1.884	15.266
Moko II (**)	Warszawa	19	1.403	10.919
Kamienica Jeżyce I (**)	Poznań	10	600	3.654
Kamienica Jeżyce II (**)	Poznań	41	1.835	11.016
City Link I (**)(***)	Warszawa	72	3.344	28.479
City Link II (**)(***)	Warszawa	7	257	2.472
Vitalia I (**)	Wrocław	2	122	667
Pozostałe projekty		1	90	1.023
Razem		362	19.835	144.536

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku" – sekcja B. Wynik w podziale na projekty (strony 4-5).

(**) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2016" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż” (strony 15-18).

(***) Projekt został zaprezentowany w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym pod pozycją inwestycje we wspólne przedsięwzięcie. Spółka posiada w nim 50% udziałów.

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat nowych projektów, których budowa lub proces sprzedaży rozpoczęły się w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Espresso IV (*)	Warszawa	146	8.100
Młody Grunwald III (*)	Poznań	108	7.100
Chilli IV (*)	Poznań	45	2.900
Panoramika III (*)	Szczecin	122	5.800
City Link II (*)	Warszawa	189	8.800
Nova Królikarnia I (*)	Warszawa	106	10.700
Miasto Moje I (*)	Warszawa	205	10.900
Razem		921	54.300

(*) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2016" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż” (strony 15-18).

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 (c.d.)

E. Nabycie gruntu

W trakcie 2015 roku Grupa zawarła wstępną umowę nabycia działki gruntu o powierzchni 76.300 m² zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Marywilskiej w dzielnicy Białołęka. W maju 2016 roku podpisano ostateczną umowę sprzedaży oraz sfinalizowano transakcję, włączając w to uregulowanie należności. Zgodnie z założeniami projekt budowlany planowany na tym gruncie obejmie blisko 1500 lokali o łącznej powierzchni 75.000 m².

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 wyniósł 723 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2016	2015
	PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	111.228	94.214
Koszt własny sprzedaży	(91.359)	(77.353)
Zysk brutto na sprzedaży	19.869	16.861
Koszty sprzedaży i marketingu	(4.088)	(3.541)
Koszty ogólnego zarządu	(9.515)	(8.932)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(632)	(243)
Pozostałe koszty	(1.660)	(1.028)
Pozostałe przychody	373	2.188
Wynik na działalności operacyjnej	4.347	5.305
Przychody finansowe	1.063	808
Koszty finansowe	(4.212)	(3.422)
Wynik operacji finansowych, netto	(3.149)	(2.614)
Zysk/(strata) brutto	1.198	2.691
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(94)	(410)
Zysk/ (strata) netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	1.104	2.281
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(381)	159
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	723	2.440
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,003	0,009

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 17,0 mln złotych (18,1%) z 94,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku do 111,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²), jak również niewielkim wzrostem średniego kosztu sprzedawanych lokali (w przeliczeniu za m²).

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 14,0 mln złotych (18,1%) z 77,4 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku do 91,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, co zasadniczo jest spowodowane lekkim wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²), jak również niewielkim wzrostem średniego kosztu sprzedawanych lokali (w przeliczeniu za m²).

Marża brutto

Marża brutto za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku wyniosła 17,9% wobec 17,9% w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,5 miliona złotych (15,4%) z 3,6 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku do 4,1 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, co zasadniczo jest spowodowane rozpoczęciem 7 nowych projektów/etapów obejmujących 921 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku w porównaniu do 786 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,6 mln złotych (6,5%) z 8,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku do 9,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku. Wzrost wynika głównie ze zmian dokonanych w planie motywacyjnym Spółki (dodatkowe informacje w nocie 12 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego).

Pozostałe przychody

Pozostałe przychody zmniejszyły się o 1,8 mln złotych z 2,2 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku do 0,4 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku. Spowodowane było to zasadniczo odwróceniem kosztów z poprzednich okresów, które dotyczyły kosztów napraw i gwarancji w jednym z zakończonych projektów Spółki, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku. Natomiast w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie miało miejsca takie zdarzenie.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki spadł o 1,0 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 5,3 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku do zysku operacyjnego na poziomie 4,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu**Omówienie wyniku finansowego (c.d.)***Wynik operacji finansowych netto*

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

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

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016			
W tysiącach złotych (PLN)			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1.063	-	1.063
Koszty finansowe	(8.186)	3.974	(4.212)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(7.123)	3.974	(3.149)

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015			
W tysiącach złotych (PLN)			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	808	-	808
Koszty finansowe	(8.532)	5.110	(3.422)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(7.724)	5.110	(2.614)

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 0,6 mln złotych (7,8%) z 7,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku do 7,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku. Równocześnie wskaźnik średniego zadłużenia netto zmalał z 180,9 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku do 129,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku.

Podatek dochodowy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku Grupa wykazała koszty z tytułu podatku dochodowego w kwocie 94 tysięcy złotych, w porównaniu do 410 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółki powiązanej, które nie są w 100% własnością Spółki. Udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 381 tysięcy złotych (mając negatywny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, w porównaniu do udziału w stratach w wysokości 159 tysięcy złotych (pozytywny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej) w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku. Zmiana w udziałach akcjonariuszy mniejszościowych wynika z przychodów osiągniętych w ramach projektu Espresso II, który został ukończony w maju 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu**Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej**

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej, w których zaszły istotne zmiany.

	Na dzień 30 czerwca 2016	Na dzień 30 czerwca 2015
	W tysiącach złotych (PLN)	
Zapasy	726.966	701.287
Zaliczki otrzymane	173.280	116.881
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	208.653	250.110

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosła 727,0 mln złotych w porównaniu do 701,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2015 roku. Wzrost wartości zapasów wynika przede wszystkim z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami budowy na łączną kwotę 69,9 milionów złotych oraz kosztami nabycia gruntów i związanymi z tymi wydatkami na kwotę 37,8 milionów złotych. Wzrost na łączną kwotę 91,2 mln złotych jest w części ujmowany jako koszty sprzedaży.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosło 173,3 mln złotych wobec 116,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2015 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 167,6 mln złotych częściowo skompensowanych rozpoznaną sprzedażą lokali mieszkalnych o wartości 111,2 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 208,7 mln złotych na dzień 30 czerwca 2016 roku wobec 250,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2015 roku. Spadek ten jest spowodowany głównie przez spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 84,6 mln złotych oraz spłatę obligacji na kwotę 15,5 mln złotych, co zostało częściowo skompensowane przez wpływy z kredytów bankowych netto (tj. po potrąceniu kosztów prowizji, itp.) o wartości 27,6 mln złotych oraz wpływy z tytułu wyemitowanych obligacji pomniejszone o koszty emisji na łączną wartość 29,4 mln złotych. Ze wspomnianych 208,7 mln złotych, wartość 86,7 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2017 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji od 2013 roku do dnia 30 czerwca 2016 roku, a także terminy spłat kredytów bankowych uzyskanych przez Spółkę w celu sfinansowania kosztów budowy projektów realizowanych przez Spółkę.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na trzy kategorie: 1) obligacje o zmiennym oprocentowaniu, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji, 3) pożyczki od podmiotów niepowiązanych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji o zmiennym oprocentowaniu na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosły 205,2 mln złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 205,8 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 1,5 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (2,1 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 10 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2016 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 0,5 mln złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosły 3,0 mln złotych.

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

Sprawozdanie Zarządu**Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych**

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

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje z Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2016	2015
	w tysiącach złotych (PLN)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	27.239	(21.876)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	448	(3.913)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(43.213)	27.247

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku wyniosły 27,2 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku w wysokości 21,9 mln złotych. Wyższa wartość przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów z zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych w kwocie 167,6 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku, które zostały częściowo skompensowane rozpoznaniem przychodów ze sprzedaży w kwocie 111,2 mln złotych. W porównywalnym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku poziom zaliczek otrzymanych od klientów wyniósł 114,6 mln złotych i został częściowo skompensowany przychodami ze sprzedaży rozpoznanyymi w kwocie 94,2 mln złotych;
- ujemnych przepływów pieniężnych z zapasów w wysokości 21,7 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych z zapasów w wysokości 33,5 mln złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 3,9 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- dodatnich przepływów netto z inwestycji w krótkoterminowe depozyty - zabezpieczające w kwocie 34 tysiące złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku wobec ujemnych przepływów netto z inwestycji w krótkoterminowe depozyty - zabezpieczające w kwocie 3,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (c.d.)

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 43,2 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku wobec dodatnich przepływów netto w kwocie 27,2 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało ze:

- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 84,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku w porównaniu do 48,8 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego;
- wpływów z kredytów bankowych netto (z wyłączeniem opłat bankowych) w kwocie 27,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku w porównaniu do 46,7 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego;
- spłaty zobowiązań z tytułu emisji obligacji w kwocie 15,6 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku w porównaniu do braku spłat w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

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

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 23 do 48, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują różnice w stosunku do MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs Minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2016 (6 miesięcy)	4,368	4,236	4,499	4,426
2015 (6 miesięcy)	4,141	3,982	4,334	4,194

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca lub na dzień 30 czerwca			
	2016	2015	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	25.464	22.752	111.228	94.214
Zysk brutto ze sprzedaży	4.549	4.072	19.869	16.861
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	274	650	1.198	2.691
Zysk netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego	166	589	723	2.440
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6.236	(5.283)	27.239	(21.876)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	103	(945)	448	(3.913)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9.893)	6.580	(43.213)	27.247
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3.554)	352	(15.526)	1.458
Zapasy	164.249	182.773	726.966	766.550
Razem aktywa	202.232	219.200	895.081	919.324
Zaliczki otrzymane	39.150	28.474	173.280	119.419
Zobowiązania długoterminowe	29.003	56.976	128.367	238.958
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	69.180	54.064	306.189	226.744
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	103.575	107.697	458.421	451.682
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/ (strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,001	0,002	0,003	0,009

* 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 Sprawozdanie 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 2015 roku do 30 czerwca 2016 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 Całkowitych Dochodów i Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2016

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 2016 roku i w 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali (*)			Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*)			Łączna liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2015	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016	Razem	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2016	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2016	Razem	
Moko I (**)	Warszawa	-	45	45	106	27	133	178
Espresso II (**)	Warszawa	-	96	96	49	6	55	151
Młody Grunwald I & II (**)	Poznań	166	77	243	6	36	42	285
Naturalis I,II & III (**)	Warszawa	150	13	163	4	5	9	172
Sakura (**)	Warszawa	479	13	492	3	20	23	515
Verdis (**)	Warszawa	423	3	426	2	13	15	441
Tamka (**)	Warszawa	42	10	52	5	8	13	65
Impressio (**)	Wrocław	172	18	190	5	11	16	206
Pozostałe projekty		-	1	1	2	3	5	6
Razem		1.432	276	1.708	182	129	311	2.019

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

(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 - „B. Wynik w podziale na projekty” (strony 4 - 5).

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest na pozostałą część 2016 roku oraz na rok 2017. Spółka uzyskała pozwolenia na budowę dla wszystkich projektów/etapów i rozpoczęła ich budowę.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2016	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2016 roku	Razem liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Przewidywana data zakończenia budowy
Espresso III	Warszawa	126	29	155	8,500	2016
Panoramika II	Szczecin	83	24	107	5,900	2016
Moko II	Warszawa	108	59	167	12,500	2016
Kamienica Jeżyce I	Poznań	132	12	144	7,800	2016
Kamienica Jeżyce II	Poznań	109	42	151	7,400	2016
City Link I (*)	Warszawa	194	129	323	14,700	2017
Vitalia I	Wrocław	2	137	139	7,200	2017
Chilli IV	Poznań	-	45	45	2,900	2017
Młody Grunwald III	Poznań	11	97	108	7,100	2017
Espresso IV	Warszawa	21	125	146	8,100	2017
Panoramika III	Szczecin	3	119	122	5,800	2017
City Link II (*)	Warszawa	7	182	189	8,800	2018
Podsuma – projekty w trakcie budowy i w sprzedaży		796	1.000	1.796	96.700	
Nova Królikarnia I-V (**)	Warszawa	nd	nd	106	10,700	2017
Miasto Moje I (**)	Warszawa	nd	nd	205	10,900	2017
Razem				2.107	118.300	

(*) Projekt został zaprezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym pod pozycją inwestycje we wspólne przedsięwzięcie. Spółka posiada w nim 50% udziałów

(**) Na dzień 30 czerwca 2016 proces sprzedaży projektów Nova Królikarnia i Moje Miasto nie został jeszcze rozpoczęty Spółka rozważa rozpoczęcie sprzedaży w drugiej połowie 2016 r.

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2016 (c.d.)

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

Espresso III oraz IV

Opis projektu

Trzeci oraz czwarty (ostatni) etap projektu Espresso są realizowane na gruncie o powierzchni 7.500 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza w dzielnicy Wola i są kontynuacją projektu Espresso I oraz Espresso II, które zostały ukończone odpowiednio w 2014 roku i w maju 2016 roku. W ramach Espresso III oraz Espresso IV powstaną, odpowiednio, jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 147 lokali mieszkalnych i 8 lokali handlowych o łącznej powierzchni 8.500 m² oraz jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 135 lokali i 11 lokali handlowych o łącznej powierzchni 8.100 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Espresso III rozpoczęła się w lutym 2015 roku, a jego ukończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2016 roku. Budowa projektu Espresso IV rozpoczęła się w marcu 2016, a jej ukończenie przewiduje się na czwarty kwartał 2017 roku.

Panoramika II oraz III

Opis projektu

Drugi oraz trzeci etap projektu Panoramika jest realizowany na części gruntu o powierzchni 10.600 m² zlokalizowanym w Szczecinie (przy ulicy Duńskiej) i jest kontynuacją projektu Panoramika I, który został ukończony w 2012 roku. W ramach drugiego i trzeciego etapu powstanie jeden ośmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.900 m² i jeden ośmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 122 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5.800 m².

Stan realizacji

Sprzedaż projektu Panoramika II rozpoczęła się w czerwcu 2014 roku, a prace budowlane rozpoczęły się we wrześniu 2014 roku. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na trzeci kwartał 2016 roku. Prace budowlane projektu Panoramika III rozpoczęły się w maju 2016 roku. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na czwarty kwartał 2017 roku.

Moko II

Opis projektu

Drugi (ostatni) etap projektu Moko realizowany jest na części gruntu o powierzchni 6.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Magazynowej) i jest kontynuacją projektu Moko I, który został ukończony w czerwcu 2016 roku. W ramach drugiego etapu powstaną dwa siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 160 lokali mieszkalnych i 7 lokali handlowych o łącznej powierzchni 12.500 m².

Stan realizacji

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2016 (c.d.)

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

Kamienica Jeżyce I oraz II

Opis projektu

Pierwszy oraz drugi (ostatni) etap projektu Kamienica Jeżyce realizowane są na gruncie o powierzchni 9.700 m² zlokalizowanym w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu (przy ulicy Kościelnej). Pierwsza oraz druga faza projektu składać się będzie, odpowiednio, z czterech pięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które obejmą 139 lokali mieszkalnych i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 7.800 m² oraz pięciu pięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych obejmujących 151 lokali o łącznej powierzchni 7.400 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Kamienica Jeżyce I rozpoczęły się we wrześniu 2014 roku. Zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2016 roku. Prace budowlane dotyczące projektu Kamienica Jeżyce II rozpoczęły się w maju 2015 roku. Zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2016 roku.

City Link I oraz II

Opis projektu

Pierwszy i drugi (ostatni) etap projektu City Link realizowany jest na gruncie o powierzchni 8.900 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy i drugi etap projektu składać się będzie z jednego dziewięciopiętrowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego, który obejmie 301 lokali mieszkalnych i 22 lokale handlowe o łącznej powierzchni 14.700 m² i jednego szesnastopiętrowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego, który obejmie 184 lokale mieszkalne i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 8.800 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu City Link I rozpoczęły się w kwietniu 2015 roku. Zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2017 roku. Przesprzedaż w ramach projektu City Link II rozpoczęła się w czerwcu 2016 roku, podczas gdy rozpoczęcie prac budowlanych jest planowane na trzeci kwartał 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2018 roku.

Vitalia I

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Vitalia realizowany jest na części gruntu o powierzchni 18.500 m² zlokalizowanej w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwszy etap składa się z dwóch trzypiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych obejmujących 139 lokali o łącznej powierzchni 7.200 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Vitalia I rozpoczęły się w grudniu 2015 roku. Zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2017 roku.

Młody Grunwald III

Opis projektu

Trzeci (ostatni) etap projektu Młody Grunwald realizowany jest na części gruntu o powierzchni 4.800 m² zlokalizowanej w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej i jest kontynuacją projektów Młody Grunwald I oraz Młody Grunwald II, które zostały ukończone odpowiednio w 2014 i 2015 roku. Trzeci etap składać się będzie z trzech pięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych obejmujących 104 lokale o łącznej powierzchni 7.100 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Młody Grunwald III rozpoczęły się w marcu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2016 (c.d.)

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

Chilli IV

Opis projektu

Czwarty etap projektu Chilli realizowany jest na części gruntu o powierzchni 5.500 m² zlokalizowanej w Tulcach koło Poznania. Projekt Chilli IV jest kontynuacją projektów Chilli I, II i III, które zostały ukończone, w odpowiednio, 2012, 2013 i 2014 roku. Czwarty etap projektu będzie obejmował 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.900 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Chilli IV rozpoczęły się w czerwcu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2017 roku.

Nova Królikarnia I

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia będzie realizowany na gruncie o powierzchni 17.100 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt będzie obejmował 98 lokali mieszkalnych i 8 lokali handlowych o łącznej powierzchni 10.600 m². Projekt będzie obejmował kilka etapów, które mogą być zakończone oddzielnie.

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Nova Królikarnia I rozpoczęły się w czerwcu 2016 roku. Zakończenie pierwszego etapu projektu planowane jest na czwarty kwartał 2017 roku. Na dzień 30 czerwca 2016 proces sprzedaży projektu Nova Królikarnia I nie został rozpoczęty. Spółka rozważa rozpoczęcie procesu sprzedaży w trzecim kwartale 2016 roku.

Miasto Moje I (poprzednio: Marywilka)

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Miasto Moje będzie realizowany na gruncie o powierzchni 12.700 m² zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. W maju 2016 roku Spółka nabyła wszystkie prawa do gruntu pozwalające na realizację projektu w związku z niewykorzystaniem prawa pierwokupu przez Miasto Warszawa. Pierwszy etap projektu składać się będzie z 191 lokali mieszkalnych i 14 lokali handlowych o łącznej powierzchni 10.900 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje I rozpoczęły się w czerwcu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2017 roku. Na dzień 30 czerwca 2016 roku proces sprzedaży nie został rozpoczęty. Spółka planuje rozpoczęcie procesu sprzedaży w trzecim kwartale 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2016 (c.d.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2016

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W pozostałej części 2016 roku Spółka rozważa rozpoczęcie dwóch etapów realizowanych obecnie projektów i jednego nowego projektu, które zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów (włącznie z mniejszymi powierzchniami lokali oferowanych po przystępnych cenach). Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia się warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Marina Miasto

Projekt Marina Miasto będzie realizowany na gruncie o powierzchni 8.100 m² zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli. Projekt będzie obejmował 152 lokale o łącznej powierzchni 6.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych w trakcie 2016 roku.

b) Nowe etapy rozpoczętych projektów

Naturalis IV

Projekt Naturalis IV jest kontynuacją projektów Naturalis I, II oraz III. Projekt będzie obejmował 57 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych w ramach projektu w trakcie 2016 roku.

Miasto Moje II (poprzednio Marywilska)

Projekt Miasto Moje II jest kontynuacją projektu Miasto Moje I. Projekt będzie obejmował 157 lokali o łącznej powierzchni 8.900 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych w ramach projektu w trakcie 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2016 (c.d.)

D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone 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 15). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży - zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Śródrocznym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Moko I ^(*)	Warszawa	52.059	Zakończony
Espresso II ^(*)	Warszawa	16.671	Zakończony
Tamka ^(*)	Warszawa	6.165	Zakończony
Impressio ^(*)	Wrocław	2.470	Zakończony
Verdis ^(*)	Warszawa	809	Zakończony
Sakura ^(*)	Warszawa	1.714	Zakończony
Młody Grunwald I & II ^(*)	Poznań	2.618	Zakończony
Naturalis I, III & III ^(*)	Warszawa	1.397	Zakończony
Pozostałe projekty		1.734	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone		85.637	
Espresso III ^(**)	Warszawa	45.209	2016
Panoramika II ^(**)	Szczecin	18.436	2016
Moko II ^(**)	Warszawa	48.736	2016
Kamienica Jeżyce I ^(**)	Poznań	39.737	2016
Kamienica Jeżyce II ^(**)	Poznań	27.324	2016
Młody Grunwald III ^(**)	Poznań	3.932	2017
Espresso IV ^(**)	Warszawa	8.115	2017
Panoramika III ^(**)	Szczecin	751	2017
Vitalia I ^(**)	Wrocław	667	2017
Podsuma – projekty w trakcie realizacji		192.907	
City Link I ^{(**)(***)}	Warszawa	71.771	2017
City Link II ^{(**)(***)}	Warszawa	2.471	2018
Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia		74.242	
Razem		352.786	

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 4 - 5).

(**) Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji i/lub na sprzedaż, patrz: część “B” powyżej (strony 15-18).

(***) Projekt został zaprezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym pod pozycją inwestycje we wspólne przedsięwzięcie. Spółka posiada w nim 50% udziałów.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2016 (c.d.)

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2016 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w 2014, 2015 oraz pierwszym półroczu 2016 roku potencjalnie poprawiło perspektywy Spółki na pozostałą część 2016 roku oraz 2017 rok, to ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie i w Polsce, a także znaczny stopień niepewności rynku oraz niepewności związane z wprowadzeniem nowego rządowego planu wspierającego sprzedaż mieszkań utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku dla pozostałej części 2016 roku. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencja na rynku oraz niepewność wokół kontynuacji rządowego programu wspierającego sprzedaż mieszkań będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w pozostałej części roku finansowego kończącego się dnia 31 grudnia 2016 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki na dzień sporządzenia niniejszego skróconego raportu za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku (3 sierpnia 2016 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 3 sierpnia 2016 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2016 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2015 Liczba akcji / % udziałów
<i>Akcje wyemitowane</i>	<i>272.360.000</i>	-	<i>272.360.000</i>	-	<i>272.360.000</i>
<i>Główni akcjonariusze:</i>					
I.T.R. 2012 B.V. ⁽¹⁾	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
RN Residential B.V. ⁽²⁾	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽³⁾	N/A Pomiędzy 3%-5%.	ND	ND Pomiędzy 3%-5%.	ND	ND Pomiędzy 3%-5%.
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽⁴⁾	N/A Pomiędzy 5%-10%.	ND	ND Pomiędzy 5%-10%.	ND	ND Pomiędzy 5%-10%.

(1) W grudniu 2012, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. podjęły współpracę w formie partnerstwa pod prawem holenderskim, które posiada prawa głosu związane z 174.898.374 akcji Spółki, reprezentujące 64,2% łącznej liczby akcji Spółki, które wcześniej należały do I.T.R. Dori B.V. I.T.R. 2012 B.V. jest pośrednio spółką zależną Global City Holdings N.V., natomiast I.T.R. Dori B.V. jest spółką zależną A. Luzon Group (poprzednio: U.Dori Group Ltd.).

(2) Dnia 14 listopada 2013 akcje RN Residential B.V. (poprzednio: GE Real Estate CE Residential B.V) zostały nabyte (pośrednio - przez nabycie akcji RN Development Holding B.V.) przez I.T.R. 2012 B.V. i A. Luzon Group, które dzięki tej transakcji podwyższyły swój pośredni udział w spółce Ronson o 7,67% każda. W efekcie tej transakcji spółka Global City Holdings N.V. i A. Luzon Group pośrednio kontrolują po 39,78% akcji Spółki.

(3) Poprzednio Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny.

(4) Poprzednio ING Otwarty Fundusz Emerytalny.

Zmiany w Zarządzie Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 20 kwietnia 2016 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Roya Vishnovizkiego na stanowisko Członka Zarządu oraz na stanowisko Dyrektora Zarządzającego B na okres czterech lat. Jego nominacja weszła w życie z dniem podjęcia uchwały. Pan Vishnovizki zastąpił na stanowisku Pana Yosefa Shakeda, który zrezygnował z funkcji Dyrektora Zarządzającego B w dniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 20 kwietnia 2016 roku).

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 20 kwietnia 2016 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Amosa Luzona na stanowisko Członka Rady Nadzorczej na okres czterech lat. Jego nominacja weszła w życie z dniem podjęcia uchwały. Pan Luzon zastąpił na stanowisku Pana Arie Mientkavicha, który zrezygnował z funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 20 kwietnia 2016 roku).

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Pan Amos Luzon na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada 78,04% akcji oraz praw głosu w A. Luzon Group, w wyniku czego pośrednio posiada 31,05% akcji Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Brak.

Pozostałe

Na dzień 30 czerwca 2016 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 8,2 miliona złotych.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku nie wystosowano wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, w świetle obecnego procesu zatwierdzania MSSF przez Unię Europejską i charakteru działalności Grupy, nie występuje różnica pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("KIMSF"). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony 30 czerwca 2016r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Sześciomiesięczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Yoskovitz

Roy Vishnovizki

Rotterdam, 3 sierpnia 2016 r.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.438	8.872
Nieruchomości inwestycyjne		8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	18	1.755	17.438
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12.040	11.303
Aktywa trwałe razem		30.976	46.356
Zapasy	9	726.966	701.287
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		20.317	18.493
Należności z tytułu podatku dochodowego		477	428
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		4.059	4.093
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		482	458
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	18	14.878	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		12.921	4.198
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		84.005	99.531
Aktywa obrotowe razem		864.105	828.488
Aktywa razem		895.081	874.844
Pasywa			
Kapitał podstawowy		20.762	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282.873	282.873
Zyski zatrzymane		154.786	154.063
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		458.421	457.698
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym		2.104	1.723
Kapitał własny razem		460.525	459.421
Zobowiązania			
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	10	118.518	171.538
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	471	42.099
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		-	906
Zobowiązanie z tytułu planu motywacyjnego (opcje)	12	901	630
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		8.477	7.780
Zobowiązania długoterminowe razem		128.367	222.953
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		41.701	38.574
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	10	86.671	18.759
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	-	14.803
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		2.993	2.005
Zaliczki otrzymane		173.280	116.881
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		103	7
Rezerwy		1.441	1.441
Zobowiązania krótkoterminowe razem		306.189	192.470
Zobowiązania razem		434.556	415.423
Pasywa razem		895.081	874.844

Noty zaprezentowane na stronach 28 do 48 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		Okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2016 (Poddane przeglądowi / niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2016 (Poddane przeglądowi / niebadane)	Okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2015 (Poddane przeglądowi / niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2015 (Poddane przeglądowi / niebadane)
<i>W tysiącach złotych, za wyjątkiem danych dotyczących akcji i liczby akcji</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży		111.228	69.366	94.214	53.818
Koszt własny sprzedaży		(91.359)	(53.492)	(77.353)	(41.551)
Zysk brutto ze sprzedaży		19.869	15.874	16.861	12.267
Koszty sprzedaży i marketingu		(4.088)	(2.354)	(3.541)	(1.846)
Koszty ogólnego zarządu		(9.515)	(4.294)	(8.932)	(4.440)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(632)	(413)	(243)	(202)
Pozostałe koszty		(1.660)	(758)	(1.028)	(114)
Pozostałe przychody		373	252	2.188	1.994
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		4.347	8.307	5.305	7.659
Przychody finansowe		1.063	513	808	359
Koszty finansowe		(4.212)	(2.090)	(3.422)	(1.871)
Wynik operacji finansowych, netto		(3.149)	(1.577)	(2.614)	(1.512)
Łączny zysk/(strata) przed opodatkowaniem		1.198	6.730	2.691	6.147
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	13	(94)	(1.211)	(410)	(1.057)
Zysk/(strata) netto z działalności		1.104	5.519	2.281	5.090
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu i przed podziałem		1,104	5.519	2.281	5.090
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		723	4.965	2.440	5.184
Akcjonariuszom mniejszościowym		381	554	(159)	(94)
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności		1.104	5.519	2.281	5.090
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		723	4.965	2.440	5.184
Akcjonariuszom mniejszościowym		381	554	(159)	(94)
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu		1,104	5.519	2.281	5.090
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		272.360.000	272.360.000	272.360.000	272.360.000
<i>W złotych</i>					
Zysk na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,003	0,018	0,009	0,019

Noty zaprezentowane na stronach 28 do 48 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej				Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2016 roku	20.762	282.873	154.063	457.698	1.723	459.421
<i>Całkowite dochody:</i>						
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku	-	-	723	723	381	1.104
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	723	723	381	1.104
Stan na dzień 30 czerwca 2016 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	154.786	458.421	2.104	460.525

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej				Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2015 roku	20.762	282.873	145.607	449.242	2.099	451.341
<i>Całkowite dochody:</i>						
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku	-	-	2.440	2.440	(159)	2.281
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	2.440	2.440	(159)	2.281
Stan na dzień 30 czerwca 2015 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	148.047	451.682	1.940	453.622

Noty zaprezentowane na stronach 28 do 48 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	1.104	2.281
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:		
Amortyzacja	434	347
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	226
Koszty finansowe	4.212	3.422
Przychody finansowe	(1.063)	(808)
Zysk na sprzedaży środków trwałych	-	(28)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	632	243
Plan motywacyjny – opcje	12 271	(195)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	94	410
Podsuma	5.684	5.898
Zmiana stanu zapasów	(21.705)	(33.511)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(1.824)	(9.776)
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych	(8.723)	(3.693)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	3.127	5.261
Zmiana stanu rezerw	-	(52)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	56.399	20.406
Podsuma	32.958	(15.467)
Odsetki zapłacone	(6.430)	(6.989)
Odsetki otrzymane	798	580
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	(87)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	27.239	(21.876)

Noty zaprezentowane na stronach 28 do 48 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych (cd.)**

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	(64)
Wpływy z kredytów udzielonych podmiotom trzecim	-	627
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	414	(912)
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	34	(3.592)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	28
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	448	(3.913)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	27.551	46.691
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	29.391	29.403
Spłata kredytów bankowych	(84.605)	(48.847)
Spłata zobowiązań z tytułu emisji obligacji	(15.550)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(43.213)	27.247
Przepływy pieniężne netto	(15.526)	1.458
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	99.531	70.590
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	84.005	72.048

Noty zaprezentowane na stronach 28 do 48 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności**

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

Akcje Spółki notowane są na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 czerwca 2016 roku 39,78% akcji było kontrolowanych przez I.T.R. 2012 B.V, która jest spółką pośrednio zależną Global City Holdings N.V. („ITR 2012”) (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 oraz ITR Dori B.V. oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”) (poprzednio: U. Dori Group Ltd.) i 39,78% akcji było własnością A. Luzon Group (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i A. Luzon Group). Pozostałe 20,44% było własnością innych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 3% do 5% akcji Spółki oraz Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 5% a 10% w całości akcji. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy zostało sporządzone za okres sześciu oraz trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu oraz trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 3 sierpnia 2016 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy pełnymi MSSF a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności.

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**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 2015 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowane 12 sierpnia 2014);
- Zmiany do MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienie akceptowalnych metod amortyzacji* (opublikowane 12 maja 2014);
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowane 6 maja 2014);
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny produkcyjne* (opublikowane 30 czerwca 2014);

Powyższe nowelizacje i zmiany MSSF nie miały wpływu zarówno na Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe jak i na Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Grupy.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonania osądów i szacunków założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości, wykazywane wartości aktywów i pasywów, ujawnienia wartości aktywów i pasywów warunkowych na dzień bilansowy oraz wartości przychodów i kosztów za okres sprawozdawczy. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej**

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2016	31 grudnia 2015
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100,0%	100,0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100,0%	100,0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100,0%	100,0%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o. (poprzednio 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. City 2015 Sp. z o.o. (poprzednio Ronson Development City Sp. z o.o.)	2006	100,0%	100,0%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	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. Continental Development Sp. z o.o. (poprzednio Ronson Development Continental Sp. z o.o.)	2007	100,0%	100,0%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	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 Partner 5 Sp. z o.o. (poprzednio Ronson Development West Sp. z o.o.)	2007	100,0%	100,0%
30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. (poprzednio Ronson Development East Sp. z o.o.)	2007	100,0%	100,0%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100,0%	100,0%
34. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100,0%	100,0%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100,0%	100,0%
b. held indirectly by the Company:			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
38. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. (poprzednio Panoramika Sp.k.)	2007	100,0%	100,0%
39. Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
41. Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
42. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
43. Ronson Development Sp z o.o. -Town Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
44. Destiny Sp. z o.o. (poprzednio 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%

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (cd.)**

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 czerwca 2016	31 grudnia 2015
b. posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.):			
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
49. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. –Destiny 2011 Sp.k. (poprzednio: 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 Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k. (poprzednio Ronson Development Sp. z o.o. Wrocław 2011) Sp.k.)	2009	100,0%	100,0%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82%	82%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
58. RD 2010 Sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development 2010 Sp. z o.o.)	2010	100,0%	100,0%
59. Retreat Sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development Retreat 2010 Sp. z o.o.)	2010	100,0%	100,0%
60. Enterprise 2010 Sp. z o.o. (poprzednio Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.)	2010	100,0%	100,0%
61. Wrocław 2010 Sp. z o.o. (poprzednio Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.)	2010	100,0%	100,0%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
64. Gemini 2010 Sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.)	2010	100,0%	100,0%
65. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
69. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100,0%	100,0%
70. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
72. Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
74. District 20 Sp. z o.o.	2015	100,0%	100,0%
75. Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100,0%	100,0%
76. Pod Skocznią Projekt Sp. z o.o.	2015	100,0%	100,0%
77. Tras Sp. z o.o.	2015	100,0%	100,0%
78. Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100,0%	100,0%

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

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

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

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

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/niebadane)

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	465.387	31.994	8.743	137.385	-	80.426	2.601	80.959	7.730	-	815.225
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.856	79.856
Razem aktywa	465.387	31.994	8.743	137.385	-	80.426	2.601	80.959	7.730	79.856	895.081
Zobowiązania segmentu	137.671	956	-	57.088	-	3.674	-	17.411	-	-	216.800
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217.756	217.756
Razem zobowiązania	137.671	956	-	57.088	-	3.674	-	17.411	-	217.756	434.556

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2015 (badane)

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	456.454	33.357	8.743	136.475	-	73.065	2.607	71.173	7.736	-	789.610
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.234	85.234
Razem aktywa	456.454	33.357	8.743	136.475	-	73.065	2.607	71.173	7.736	85.234	874.844
Zobowiązania segmentu	152.459	1.014	-	44.660	-	4.064	-	10.262	-	-	212.459
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202.964	202.964
Razem zobowiązania	152.459	1.014	-	44.660	-	4.064	-	10.262	-	202.964	415.423

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	76.883	1.331	455	24.639	-	7.920	-	-	-	-	111.228
Wynik segmentu	14.862	(44)	297	(350)	-	(608)	(2)	(145)	(3)	-	14.007
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.660)	(9.660)
Wynik działalności operacyjnej *	14.862	(44)	297	(350)	-	(608)	(2)	(145)	(3)	(9.660)	4.347
Przychody/(koszty) finansowe netto	(40)	(2)	-	32	-	46	-	(9)	-	(3.176)	(3.149)
Wynik przed opodatkowaniem	14.822	(46)	297	(350)	-	(562)	(2)	(154)	(3)	(12.836)	1.198
Podatek dochodowy											(94)
Zysk/(strata) netto za okres											1.104
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 (badane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	85.965	-	376	7.837	-	4	-	32	-	-	94.214
Wynik segmentu	13.379	(228)	218	1.177	-	(248)	(6)	(94)	(6)	-	14.192
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.887)	(8.887)
Wynik działalności operacyjnej *	13.379	(228)	218	1.177	-	(248)	(6)	(94)	(6)	(8.887)	5.305
Przychody/(koszty) finansowe netto	(199)	(3)	-	(20)	-	(30)	-	21	-	(2.383)	(2.614)
Wynik przed opodatkowaniem	13.180	(231)	218	1.157	-	(278)	(6)	(73)	(6)	(11.270)	2.691
Podatek dochodowy											(410)
Zysk/(strata) netto za okres											2.281
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	64

* Wynik działalności operacyjnej zawiera udział w stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia (prowadzącego projekt mieszkaniowy w Warszawie) w wysokości 632 tysięcy złotych (koszt) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku oraz 243 tysięcy złotych (koszt) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	62.973	-	229	3.280	-	2.884	-	-	-	-	69.366
Wynik segmentu	13.423	(10)	145	(447)	-	(310)	(1)	(94)	(2)	-	12.704
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.397)	(4.397)
Wynik działalności operacyjnej *	13.423	(10)	145	(447)	-	(310)	(1)	(94)	(2)	(4.397)	8.307
Przychody/(koszty) finansowe netto	41	(1)	-	13	-	28	-	(5)	-	(1.653)	(1.577)
Wynik przed opodatkowaniem	13.464	(11)	145	(434)	-	(282)	(1)	(99)	(2)	6.050	6.730
Podatek dochodowy											(1.211)
Zysk/(strata) netto za okres											5.519
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 (badane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Total
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	50.227	-	193	3.398	-	-	-	-	-	-	53.818
Wynik segmentu	10.591	(239)	113	1.848	-	(83)	(1)	(58)	(1)	-	12.170
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.511)	(4.511)
Wynik działalności operacyjnej *	10.591	(239)	113	1.848	-	(83)	(1)	(58)	(1)	(4.511)	7.659
Przychody/(koszty) finansowe netto	(116)	(1)	-	(22)	-	(59)	-	25	-	(1.339)	(1.512)
Wynik przed opodatkowaniem	10.475	(240)	113	1.826	-	(142)	(1)	(33)	(1)	(5.850)	6.147
Podatek dochodowy											(1.057)
Zysk/(strata) netto za okres											5.090
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51	51

* Wynik działalności operacyjnej zawiera udział w stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia (prowadzącego projekt mieszkaniowy w Warszawie) w wysokości 413 tysięcy złotych (koszt) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku oraz 202 tysięcy złotych (koszt) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2016 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	342.699	(21.057)	37.826	359.468
Koszty prac budowlanych	154.067	(74.789)	69.935	149.213
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.629	(3.056)	2.819	22.392
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	65.533	(7.265)	3.974	62.242
Pozostałe	5.261	(1.633)	1.642	5.270
Produkcja w toku	590.189	(107.800)	116.196	598.585

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2016 roku
Wyroby gotowe	122.511	107.800	(91.186)	139.125

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zwiększenie	Wykorzystanie	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2016 roku
Odpis aktualizujący	(11.413)	-	-	669	(10.744)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	701.287	-	-	-	726.966

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,73%.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 9 – Zapasy (cd.)**

Zmiany w pozycji zapasów w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2015 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	393.499	(75.985)	25.185	342.699
Koszty prac budowlanych	155.134	(181.220)	180.153	154.067
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	27.317	(10.195)	5.507	22.629
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	82.639	(26.517)	9.411	65.533
Pozostałe	5.381	(3.695)	3.575	5.261
Produkcja w toku	663.970	(297.612)	223.831	590.189

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2015 roku
Wyroby gotowe	55.209	297.612	(230.310)	122.511

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2015 roku
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(12.678)	(226)	1.491	(11.413)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	706.501			701.287

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,38%.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasów w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku były następujące

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2015 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	393.499	(18.628)	23.516	398.387
Koszty prac budowlanych	155.134	(53.876)	103.933	205.191
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	27.317	(3.182)	2.912	27.047
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	82.639	(6.969)	5.110	80.780
Pozostałe	5.381	(1.074)	1.456	5.763
Produkcja w toku	663.970	(83.729)	136.927	717.168

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2015 roku
Wyroby gotowe	55,209	83,729	(76,668)	62,270

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zwiększenia	Wykorzystania	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2015 roku
Odpis aktualizujący	(12.678)	(226)		16	(12.888)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	706.501				766.550

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,39%.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji o zmiennym oprocentowaniu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 (badane)	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	190.297	159.749	159.749
Wykup obligacji	(15.550)	(15.000)	-
Wpływy z obligacji	30.000	45.000	30.000
Koszt emisji	(609)	(757)	(597)
Zamortyzowany koszt emisji	662	1.157	556
Odsetki naliczone	5.744	10.611	5.163
Odsetki spłacone	(5.355)	(10.463)	(4.826)
Bilans zamknięcia	205.189	190.297	190.045
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	86.671	18.759	24.812
Zobowiązania długoterminowe	118.518	171.538	165.233
Bilans zamknięcia	205.189	190.297	190.045

Obligacje o zmiennym oprocentowaniu spłacone w trakcie pierwszych sześciu miesięcy 2016 r.:

Dnia 14 czerwca 2016 Spółka spłaciła wszystkie wymagalne obligacje serii D (15.500 obligacji o łącznej wartości 15.550 tysięcy złotych) w dniu ich zapadalności. W wyniku spłaty łączna liczba wymagalnych obligacji serii D wyniosła zero.

Obligacje o zmiennym oprocentowaniu wyemitowane w trakcie pierwszych sześciu miesięcy 2016r.:

Dnia 25 lutego 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii M o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii M powinny zostać wykupione w dniu 25 lutego 2020 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę 3,65%. Odsetki są płatne co pół roku, w lutym i sierpniu, aż do terminu wykupu.

Dnia 17 marca 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii N o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii N powinny zostać wykupione w dniu 14 września 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę 3,60%. Odsetki są płatne co pół roku, w marcu i wrześniu, aż do terminu wykupu.

Dnia 8 kwietnia 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii O o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii O powinny zostać wykupione w dniu 8 kwietnia 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w kwietniu i październiku, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii M, N oraz O przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy, przed, odpowiednio, dniem 25 lutego 2020 roku, 14 września 2019 oraz 8 kwietnia 2019 roku, w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji, w tym niezachowania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz niestosowania się do ograniczeń dotyczących zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii M, N oraz O nie są zabezpieczone.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (cd.)****Obligacje o zmiennym oprocentowaniu wyemitowane przed 31 grudnia 2015:**

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu serii C, E, F, G, H, I, J, K oraz L zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Obligacje serii E, G, H, I, J, K oraz L nie są zabezpieczone. Obligacje serii C są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 100.200 tysięcy złotych ustanowioną przez podmioty zależne Spółki. Ponadto stosunek wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie do wartości nominalnej wyemitowanych obligacji nie powinien spaść poniżej 90%. Obligacje serii F są zabezpieczone hipoteką do kwoty 42.000 tysięcy złotych ustanowioną przez jeden z podmiotów zależnych Spółki na działkach położonych w Warszawie przy ulicy Jaśminowej.

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii C i E:

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

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową kredytów i pożyczek (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz krótkoterminowych depozytów bankowych – zabezpieczających.

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

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

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	128.782
Kapitał	454.858
Wskaźnik zadłużenia netto	28,3%

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (cd.)****Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii F i H:**

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

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 czerwca 2015
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	132.841
Kapitał	460.525
Wskaźnik Zadłużenia Netto	28,8%

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (cd.)****Warunki dotyczące wskaźników finansowych (cd.):***Seria G, I, J, K, L, M, N i O:*

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii G, I, J, K, L, M, N oraz O w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 czerwca 2016
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	119.920
Kapitał	460.525
Wskaźnik Zadłużenia Netto	26,0%

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

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i środków pieniężnych zablokowanych czasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

Na dzień	30 czerwca 2016
<i>In thousands of Polish Zlotys (PLN)</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	119.920
Zapasy	553.686
Wskaźnik Zadłużenia Netto	21,7%

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku (poddane przeglądowi / niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 (badane)	W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku (poddane przeglądowi / niebadane)
Saldo otwarcia	56.902	73.704	73.704
Otrzymane kredyty bankowe	27.719	133.383	47.345
Spłaty kredytów bankowych	(84.605)	(150.125)	(48.847)
Opłaty bankowe	(168)	(930)	(654)
Rozliczenie opłat bankowych	628	870	523
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	(5)	-	39
Saldo zamknięcia	471	56.902	72.110
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	-	14.803	10.844
Zobowiązania długoterminowe	471	42.099	61.266
Saldo zamknięcia	471	56.902	72.110

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocy 18 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocy 19 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 30 czerwca 2016 roku, 31 grudnia 2015 roku oraz 30 czerwca 2015 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Nota 12 – Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki

W lutym 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki („Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi”). Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi nie zakłada nowej emisji akcji i nie spowoduje podaży nowych akcji, a u jego podstaw leżą kluczowe założenia i przewiduje on mechanizm rozliczenia opisany w nocy 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

W dniu 24 marca 2016 roku Spółka zawarła aneks do Planu Premiowania Opcjami Fantomowymi zatwierdzony przez Komitet ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki. W ramach aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- i. cena wykonania jednej opcji w wysokości 1,60 PLN, pierwotnie założona w Planie Premiowania Opcjami Fantomowymi, powinna być skorygowana o dywidendy wypłacone przez Spółkę w okresie nabywania oraz wykonywania opcji. Mechanizm korygowania dotyczy tylko opcji, które nie zostały wykonane na dzień wypłaty dywidendy (będącej podstawą do ustalenia korekty) i odnosi się do ostatniego dnia okresu wykonania opcji;

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 12 – Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki (cd.)**

- ii. poza opcjami będącymi w posiadaniu pracowników do końca 2015 roku, dodatkowo powinny zostać zaoferowane im nowe opcje, które mogą zostać przyznane do końca 2016 roku. Liczba dodatkowych opcji jest równa 25% opcji uprawniających do końca roku 2015 (w wyniku zwiększenia całkowitej liczby opcji z 2.705.000 do 3.381.250); każdy z pracowników otrzymał proporcjonalnie taką samą część nowych opcji, tj. 25% opcji nabytych przez danego pracownika na podstawie pierwotnej umowy;
- iii. wszystkie opcje przyznane zgodnie z Planem Premiowania Opcjami Fantomowymi – zarówno nabyte do końca roku 2015 jak i nowe opcje, które mogą zostać nabyte do końca 2016 roku – wygasają z końcem czerwca 2019 roku lub z upływem 18 miesięcy od chwili odejścia pracownika, w zależności od tego, co nastąpi jako pierwsze.

Z 676.250 nowych opcji, 237.500 przydzielono panu Tomaszowi Łapińskiemu oraz 168.750 opcji przydzielono panu Andrzejowi Gutowskiemu. Pozostałe 270.000 opcji przydzielono innym kluczowym pracownikom Spółki (którzy przystąpili do programu motywacyjnego w lutym 2014 roku).

Na dzień 30 czerwca 2016 roku łączna liczba przyznaczonych opcji wynosiła 3.381.250, średnia ważona wartość tych opcji obliczona za pomocą modelu Blacka-Scholesa wyniosła około 0,31 zł za opcję. Podstawowymi danymi wsadowymi użytymi w modelu były: średnia ważona cena akcji w wysokości 1,52 zł, cena wykonania jednej opcji 1,53 zł, zmienność akcji na poziomie 39%, stopa dywidendy w wysokości 3%, średni okres do wykorzystania opcji wynoszący 1,5 roku oraz roczna stopa wolna od ryzyka w wysokości 6%.

Wartość opcji na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku, która wyniosła, odpowiednio, 901 tysięcy złotych oraz 630 tysięcy złotych, została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej Spółki w pozycji zobowiązania z tytułu planu motywacyjnego. Zmiany wartości za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku oraz 30 czerwca 2015 roku, spowodowane nabyciem uprawnień z kolejnych transz oraz zmiany danych wsadowych do modelu Blacka-Scholesa, w wysokości, odpowiednio, 271 tysięcy złotych (wartość ujemna) oraz 195 tysięcy złotych (wartość dodatnia), zostały ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku żadne opcje nie zostały wykonane.

Nota 13 – Podatek dochodowy

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	134	111	62	20
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	592	1.073	1.698	1.125
Straty podatkowe do rozliczenia	(632)	27	(1.350)	(88)
Razem podatek odroczony/(korzyść)	(40)	1.100	348	1.037
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	94	1.211	410	1.057

Niska efektywna stawka podatkowa za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku oraz 30 czerwca 2015 roku wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki organizacyjnej restrukturyzacji w ramach Grupy. Pozwoliło to Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co nie było możliwe w poprzednich okresach.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe****(i) Zobowiązania inwestycyjne:**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2015 (badane)
Moko I	-	8.115
Moko II	6.389	16.293
Kamienica Jeżyce I	5.264	15.461
Kamienica Jeżyce II	12.931	20.004
Panoramika II	1.343	9.466
Panoramika III	15.700	-
Chilli IV	8.575	-
Nova Królikarnia I	39.700	-
Miasto Moje I ^(*)	37.971	-
Vitalia I	18.910	25.350
Espresso II	-	3.409
Espresso III	14.433	22.890
Espresso IV	30.607	-
Młody Grunwald III	21.138	-
Razem	212.961	120.988

^(*) Spółka podpisała umowę z generalnym wykonawcą projektu *Miasto Moje I* o łącznej wartości 26.507 tysięcy złotych. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na czwarty kwartał 2016 roku.

(ii) Zobowiązania warunkowe:

Spółka udzieliła wsparcia finansowego dla Ronson IS (JV, w którym Spółka posiada 50% udziałów) podczas realizacji projektu na kwotę równą wartości wierzytelności zabezpieczonej (czyli wierzytelności Banku w stosunku do Ronson IS w ramach umowy kredytowej pomiędzy Ronson IS sp. z o.o. Sp.k. a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. zakładającej kredyt na łączną kwotę nie większą niż 86,2 mln złotych). Według stanu na koniec czerwca 2016 roku saldo kredytu objętego wspomnianą gwarancją wynosi 8,2 milionów złotych.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (cd.)****(iii) Niewykorzystane kredyty budowlane:**

Poniższa tabela prezentuje listę dostępnych linii kredytowych, które Spółka uzyskała w ramach umów kredytowych z bankami w celu zapewnienia finansowania budowy i innych ewentualnych kosztów realizowanych projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli poniżej zawierają niewykorzystaną część kredytów budowlanych przyznanych Spółce:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2015 (badane)
Espresso II	-	9.615
Espresso III	27.505	20.374
Moko I-II	25.963	6.391
Młody Grunwald II	-	7.450
Kamienica Jeżyce I	-	22.026
Kamienica Jeżyce II	-	24.938
Panoramika II	-	12.703
Vitalia I	27.949	-
Razem	81.417	103.497

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2016 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2015 (badane)
Moko I	9.373	24.404
Tamka	4.773	4.251
Kamienica Jeżyce I	9.770	18.270
Kamienica Jeżyce II	13.492	11.665
Espresso II	5.169	28.847
Sakura	1.218	2.436
Verdis	387	948
Moko II	18.694	24.869
Impressio I,II	1.790	3.271
Młody Grunwald II	1.584	5.981
Młody Grunwald III	3.617	-
Panoramika II	4.505	8.176
Panoramika III	444	-
Espresso III	20.358	19.110
Espresso IV	7.086	-
Młody Grunwald I	3	1.448
Naturalis I, II & III	1.347	2.502
Vitalia	640	-
Pozostałe projekty	1.464	1.728
Razem	105.714	157.906

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 15 – Zarządzanie ryzykiem finansowym***(i) Czynniki ryzyka finansowego*

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości i ryzyko stóp procentowych); ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku (Nota 40). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku, jak opisano w nocie 10 i 11.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych, ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(v) Ryzyko stopy procentowej

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

Nota 16 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż: wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej, płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki (patrz nota 12), pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych oraz refaktury kosztów przeglądu sprawozdań śródrocznych. Szczegóły w odniesieniu do tych transakcji zostały już ujawnione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015.

Nota 17 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu zakończonym dnia 30 czerwca 2016 i 30 czerwca 2015 roku Grupa nie rozpoznała dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości ani nie zawiązała znaczących rezerw.

Nota 18 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Na dzień 30 czerwca 2016 roku z łącznej kwoty pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu (21.458 tysięcy złotych), wartość 14.878 tysięcy złotych obejmuje pożyczki wymagalne nie później niż 30 czerwca 2017 roku. Krótkoterminowe pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu nie mogą być traktowane jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie i są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w aktywach krótkoterminowych jako pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu. Zmiana ta miała jedynie charakter prezentacyjny i nie była związana z żadną spłatą pożyczek.

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 18 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (cd.)****Obligacje**

Dnia 25 lutego 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii M o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii M powinny zostać wykupione w dniu 25 lutego 2020 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,65%. Odsetki są płatne co pół roku, w lutym i sierpniu, aż do terminu wykupu.

Dnia 17 marca 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii N o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii N powinny zostać wykupione w dniu 14 września 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,60%. Odsetki są płatne co pół roku, w marcu i wrześniu, aż do terminu wykupu.

Dnia 8 kwietnia 2016 roku, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii O o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii O powinny zostać wykupione w dniu 8 kwietnia 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w kwietniu i październiku, aż do terminu wykupu.

Kredyty bankowe

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 Spółka dokonała spłaty kredytów o łącznej wartości 84,6 miliona złotych.

W marcu 2016 Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank dotyczącą pierwszej fazy projektu Vitalia we Wrocławiu. Na mocy tej umowy Alior Bank ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 27,9 miliona złotych. Zgodnie z umową data ostatecznej spłaty kredytu przypada na marzec 2019.

Rozpoczęcie nowych projektów

W marcu 2016 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Espresso IV obejmującego 146 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m².

W marcu 2016 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Młody Grunwald III obejmującego 108 lokali o łącznej powierzchni 7.100 m².

W czerwcu 2016 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu City Link II obejmującego 189 lokali o łącznej powierzchni 8.900 m².

W czerwcu 2016 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Chillii IV obejmującego 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m².

W maju 2016 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Panoramika III obejmującego 122 lokale o łącznej powierzchni 5.800 m².

W czerwcu 2016 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia I obejmującego 106 lokali o łącznej powierzchni 10.700 m². Na dzień 30 czerwca 2016 roku proces sprzedaży projektu Nova Królikarnia I nie został rozpoczęty. Spółka planuje rozpoczęcie procesu sprzedaży w trzecim kwartale 2016 roku.

W czerwcu 2016 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Miasto Moje I obejmującego 205 lokali o łącznej powierzchni 10.900 m². Na dzień 30 czerwca 2016 roku proces sprzedaży projektu Miasto Moje I nie został jeszcze rozpoczęty. Spółka planuje rozpoczęcie procesu sprzedaży w trzecim kwartale 2016 roku.

Ukończone projekty

W maju 2016 roku, Spółka ukończyła prace budowlane w ramach projektu Espresso II obejmującego 151 lokali o łącznej powierzchni 7.600 m².

W czerwcu 2016 roku, Spółka ukończyła prace budowlane w ramach projektu Moko I obejmującego 178 lokali o łącznej powierzchni 11.200 m².

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 18 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu****Zakup gruntu**

W maju 2016 roku Spółka nabyła wszystkie prawa do gruntu pozwalającego na realizację projektu zlokalizowanego przy ul. Marywilskiej, w dzielnicy Białołęka w Warszawie o łącznej powierzchni 76.300 m². Według obowiązujących warunków zabudowy, działka będzie jest przeznaczona na realizację osiedla wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

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

Dnia 15 lipca 2016 roku, tj. w dniu zapadalności, Spółka spłaciła wszystkie niespłacone obligacje serii E (2.250 obligacji o łącznej wartości 2.250 tysięcy złotych). W następstwie tego całkowita liczba obligacji serii E pozostających do wykupu wyniosła zero.

Dnia 29 lipca 2016 Spółka wyemitowała 15.000 obligacji serii Q o nominalnej wartości 15.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii Q powinny zostać wykupione w dniu 29 lipca 2020 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny Wibar powiększony o marżę 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w lipcu i styczniu, aż do terminu wykupu.

Kredyty i pożyczki

W lipcu 2016 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą czwartego etapu projektu Espresso w Warszawie. W ramach tej umowy kredytowej Alior Banku S.A. zapewni finansowanie, które zostanie przeznaczone na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 39.300.000 zł. Zgodnie z umową pożyczki ostateczny termin spłaty kredytu to grudzień 2018.

Rozpoczęcie nowych projektów

Od dnia 30 czerwca 2016 roku Grupa nie rozpoczęła prac budowlanych dla żadnego nowego projektu. Jednocześnie Grupa rozpoczęła przedsprzedaż w ramach projektów Nova Krokarnia i Miasto Moje.

Ukończone projekty

W lipcu 2016 roku Spółka ukończyła prace budowlane w ramach projektu Panoramika II obejmującego 107 lokali o łącznej powierzchni 5.900 m².

Dywidendy

W dniu 10 sierpnia 2016 roku, podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze podejmą decyzję nt ewentualnej wypłaty dywidendy zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Zgodnie z propozycją deklarowana dywidenda może wynieść 21.788.800 złotych lub 0,08, złotych za jedną akcję. Dzień dywidendy zaproponowano na dzień 17 sierpnia 2016 roku a dzień wypłaty na dzień 24 sierpnia 2016 roku.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Yoskovitz

Roy Vishnovizki

Rotterdam, 3 sierpnia 2016 roku

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Raport z przeglądu**

Do: Zarządu, Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszy Ronson Europe N.V.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie („Spółka”), sporządzonego na dzień 30 czerwca 2016 roku, na które składa się Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, które zawiera podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i pozostałe informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na podstawie prowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres

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

Opinia

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Zwolle, 3 sierpnia 2016 r.

Ernst & Young Accountants LLP

M. Rooks