

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
za okres trzech miesięcy
zakończony dnia
31 marca 2017

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu z działalności	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	22
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	23
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	24
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	25
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	27
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	46

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 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku.

Na dzień 31 marca 2017 roku, w związku z umorzeniem w dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych utrzymywanych przez Spółkę, 66,06% akcji pozostających w obiegu było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”). Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,6% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE BZWBK. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 20.

Dnia 8 maja 2017 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,71 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 280,5 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 niestabilność na Ukrainie i przez kryzys związany z uchodźcami z Bliskiego Wschodu, 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 31 marca 2017 roku, Grupa posiada 671 lokali na sprzedaż w trzynastu lokalizacjach, z czego 521 lokali jest dostępnych na sprzedaż w siedmiu projektach będących w trakcie budowy na dzień 31 marca 2017 roku, a pozostałe 150 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Siedem projektów będących w trakcie budowy obejmuje łącznie 1.276 lokali o łącznej powierzchni 65.500 m². Zakończenie budowy 736 lokali o łącznej powierzchni 37.700m² przewidziane jest na pozostałą część 2017 roku, natomiast zakończenie budowy 540 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 27.800 m² przewidziane jest na 2018 rok.

Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 15 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.500 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 285.900 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. Grupa rozważa rozpoczęcie czterech innych etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 377 lokali o łącznej powierzchni 20.800 m² oraz trzech nowych projektów obejmujących 783 lokali o łącznej powierzchni 38.900 m² (razem 1.160 lokali o łącznej powierzchni 59.700 m²), w pozostałej części 2017 roku. Jednocześnie Grupa aktywnie poszukuje nowych gruntów pod realizację projektów mieszkalnych. Po zawarciu przedwstępnych umów związanych z zakupem gruntu w celu realizacji projektu w Warszawie (dzielnica Ursus) obejmującego 1.600 lokali mieszkalnych, Spółka już obecnie podejmuje kroki umożliwiające rozpoczęcie budowy tego projektu w 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Informacje o Spółce (cd.)

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Grupa sprzedała 259 lokali o łącznej wartości 100,7 mln złotych (ponadto Grupa sprzedała 14 lokali o łącznej wartości 10,7 mln złotych w ramach projektu zarządzanego przez Grupę). Dla porównania w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku Grupa sprzedała 206 lokali o łącznej wartości 81,3 mln złotych.

Dywidenda

W dniu 1 marca 2017 roku, podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę śródrocznej dywidendy za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Dywidenda w wysokości 14.760.974 złotych lub 0,09 złotych za jedną akcję została wypłacona w dniu 23 marca 2017 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. Wyniki sprzedaży osiągnięte przez Spółkę w ciągu ostatnich lat (pomimo spadku dynamiki w 2016 roku) potwierdzają powyższą zależność.

Po gwałtownych zmianach na rynkach nieruchomości w latach 2008-2009 aktywność deweloperów ulegała spowolnieniu do 2013 roku, w którym to rozpoczęto realizację jedynie 128.000 lokali na polskim rynku. Warunki rynkowe poprawiły się już w trakcie 2013 roku i począwszy od roku 2014 skala działalności na rynku mieszkaniowym stale rośnie. Liczba lokali wprowadzonych do realizacji przez deweloperów w ciągu 2016 roku wyniosła blisko 173 000 i była o 3% wyższa niż w 2015 roku. Co ważne, liczba projektów wprowadzanych do realizacji przez deweloperów (blisko 85 500) spadła o 1% w ciągu 2016 roku, po tym jak w 2015 roku wzrosła o 24%, a w 2014 roku o 36%, podczas gdy aktywność indywidualnych inwestorów wzrosła o 6%.

Jednocześnie wystąpiło kilka czynników, które miały pozytywne przełożenie na sytuację rynkową. Jednym z nich jest rządowy program wspierający młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie, nazwany "Rodzina na Swoim", który to zakończył się z końcem roku 2012, został zastąpiony nowym programem nazywanym „Mieszkanie dla Młodych” („MdM”), który 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 2,0% 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 i łatwiej dostępne dla potencjalnych nabywców lokali mieszkaniowych, 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 ostatnich czterech latach dogonił podaż. Wzrost rynku nieruchomości zachęcił deweloperów do rozszerzania swojej działalności. Według REAS (agencja nieruchomości zajmująca się analizą polskiego rynku mieszkaniowego) w 2016 roku deweloperzy wprowadzili do swojej oferty w największych polskich miastach nieznacznie więcej nowych mieszkań niż byli w stanie w tym czasie sprzedać (65.000 nowych mieszkań w sześciu największych miastach, w tym w Warszawie, trafiło na rynek, podczas gdy całkowita sprzedaż w tym czasie wyniosła 62.000 mieszkań). Jednocześnie liczba mieszkań znajdujących się w ofercie na koniec 2016r. wzrosła do niemal 53.000, co odpowiadało 85% rocznej sprzedaży w ciągu poprzedniego roku. Pomimo stałego wzrostu liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży w ciągu ostatnich czterech lat, wzrost ten był wolniejszy niż tempo sprzedaży (na koniec 2013 całkowita liczba mieszkań na sprzedaż w sześciu największych polskich miastach wyniosła 41.000 i była o 15% wyższa niż liczba mieszkań sprzedanych przez deweloperów w ciągu tamtego roku). To potwierdza, że deweloperzy dostosowują swoje działania do dynamiki rynku i racjonalnie poszerzają swoją ofertę.

Sprawozdanie Zarządu

Informacje o rynku (cd.)

Warszawa pozostawała najważniejszym rynkiem w Polsce w 2016 roku z ponad 24 000 sprzedanych lokali w tym okresie. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie była blisko o 26% wyższa niż w 2015 roku. Dynamika sprzedaży w pozostałych największych miastach Polski w 2016 roku była wolniejsza niż w Warszawie i wynosiła blisko 16%, odwrotnie niż w 2015 roku, kiedy sprzedaż w Warszawie wzrosła o 14% w porównaniu z 2014 rokiem i o 25% w pięciu największych miastach Polski (w porównaniu do wyniku z 2014 roku).

Mimo, iż wyniki sprzedaży osiągnęły stosunkowo wysokie poziomy w porównaniu z poprzednimi latami, to nie przełożyło się to na wzrost cen mieszkań, gdyż nastąpiła równowaga popytu i podaży. Ponadto limity cenowe nałożone w rządowym programie MDM stanowiły dodatkowy 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.

Pierwszy kwartał 2017 roku potwierdził kontynuację trendów obserwowanych na rynku mieszkaniowym w 2015 oraz 2016 roku. Według REAS w sześciu największych aglomeracjach w Polsce liczba sprzedanych mieszkań w trakcie pierwszych trzech miesięcy 2017 roku wyniosła 18.600 lokali i była o 29% wyższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku oraz o 3% wyższa niż w rekordowym czwartym kwartale 2016 roku. Liczba mieszkań wprowadzonych do oferty w tym okresie wyniosła 16.000, i w konsekwencji oferta deweloperów utrzymywała się ogólnie na niezmiennym poziomie. Na koniec marca 2017 roku całkowita liczba mieszkań na sprzedaż w sześciu największych polskich miastach wynosiła 50.200, w porównaniu do 48.700 mieszkań na koniec grudnia 2015 roku. To potwierdza, że deweloperzy nadal dostosowują swoją działalność do dynamiki rynku i racjonalnie zwiększają swoją ofertę. Jednocześnie, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, liczba lokali, których budowę rozpoczęto w pierwszym kwartale 2017 roku, była o 29% wyższa niż w analogicznym okresie 2016 roku. Zmiana ta była jeszcze wyższa w przypadku lokali mieszkalnych budowanych na sprzedaż przez deweloperów (wzrost o 41%) niż w przypadku domów budowanych indywidualnie (wzrost o 19%).

W obliczu przewidywanej dalszej stabilności stóp procentowych i utrzymywania ich na relatywnie niskim poziomie w kolejnych kwartałach, jak i kontynuacji stabilizacji ekonomicznej w Polsce, gospodarka może wciąż wspierać pozytywną sytuację na rynku nieruchomości, mimo iż rząd nie zamierza wspierać osób kupujących pierwsze mieszkanie w takim stopniu, w jakim miało to miejsce w ramach takich programów jak Rodzina na Swoim lub MDM (który wygaśnie w 2018 roku). Ogłoszony niedawno program "Mieszkanie Plus" będzie zaadresowany do tych młodych ludzi, którzy nie kwalifikują się do uzyskania kredytów hipotecznych z powodu niewystarczających dochodów. Co więcej, rząd planuje - przynajmniej na początku programu - wdrożenie nowych projektów mieszkaniowych w średnich i w małych miastach, tj. na tych rynkach, które nie stanowią obszaru zainteresowania największych deweloperów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Dlatego też z jednej strony wydaje się, że nowy program rządowy nie będzie wspierał osób zainteresowanych kupnem ich pierwszego mieszkania w głównych polskich aglomeracjach, ale z drugiej strony nie powinien być źródłem (zwłaszcza w najbliższych kilku latach) bezpośredniej konkurencji dla liderów rynku nieruchomości.

Kolejne źródło potencjalnej niepewności na polskim rynku mieszkaniowym jest związane z innymi planami polskiego rządu w odniesieniu do rozważanych nowych przepisów potencjalnie wpływających, między innymi, na prawo budowlane i przepisy związane z prawem wieczystego użytkowania gruntu. Pomimo, że docelowo zmiany mają służyć uproszczeniu procesu realizacji projektów budowlanych w Polsce, początek nowych regulacji może skutkować – zwłaszcza tymczasowo – zaburzeniami i opóźnieniami w podejmowaniu nowych projektów przez wszystkich deweloperów.

Niezależnie od powyższych informacji, Zarząd wierzy, że wszystkie te czynniki, mogą zapowiadać dalszą dobrą koniunkturę na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w nadchodzących kwartałach.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017

A. Zakończone projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Spółka nie ukończyła żadnego z prowadzonych projektów.

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku wyniósł 110,1 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 91,5 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto w wysokości 18,6 mln złotych oraz marżę brutto na poziomie 16,9%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ^(*)		Koszty sprzedaży ^(**)		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Espresso II & III	120	6.169	43.537	39,5%	35.948	39,3%	7.589	17,4%
Kamienica Jeżyce	138	6.581	39.199	35,6%	36.337	39,7%	2.862	7,3%
Moko	20	1.873	14.530	13,2%	10.092	11,0%	4.438	30,5%
Młody Grunwald I & II	1	70	417	0,4%	412	0,5%	5	1,2%
Panoramika II	6	412	1.827	1,7%	1.803	2,0%	24	1,3%
Impressio	4	283	1.753	1,6%	1.808	2,0%	(55)	-3,1%
Sakura	2	153	1.269	1,2%	1.180	1,3%	89	7,0%
Tamka	2	169	2.574	2,3%	1.777	1,9%	797	31,0%
Verdis	2	113	847	0,8%	658	0,7%	189	22,3%
Naturalis I, II & III	4	321	1.575	1,4%	1.398	1,5%	177	11,2%
Inne	-	-	2.596	2,3%	123	0,1%	2.473	N.D
Razem / Średnia	299	16.144	110.124	100,0%	91.536	100,0%	18.588	16,9%

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

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

Espresso II & III

Budowa II i III etapu projektu Espresso została zakończona w maju 2016 roku i w grudniu 2016 roku. Drugi i trzeci etap tego projektu był realizowany na gruncie o powierzchni 8.400 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt Espresso II obejmuje dwa siedmiopiętrowe, wielorodzinne budynki mieszkalne, o łącznej liczbie 141 mieszkań oraz 10 lokali komercyjnych oraz o łącznej powierzchni 7.600 m². Projekt Espresso III obejmuje jeden sześciopiętrowy, wielorodzinny budynek mieszkalny, o łącznej liczbie 147 mieszkań i 8 lokali komercyjnych oraz o łącznej powierzchni 8.500 m².

Kamienica Jeżyce

Budowa I i II etapu projektu Kamienica Jeżyce została zakończona odpowiednio we wrześniu 2016 roku i grudniu 2016 roku. Pierwszy i drugi etap tego projektu był realizowany na gruncie o powierzchni 9.600 m² zlokalizowanym w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu przy ulicy Kościelnej. Projekt Kamienica Jeżyce I obejmuje cztery pięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne o łącznej liczbie 139 mieszkań oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.800 m². Projekt Kamienica Jeżyce II obejmuje pięć pięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 151 mieszkań o łącznej powierzchni 7.400 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Moko

Budowa projektu Moko I i Moko II, została zakończona odpowiednio w czerwcu 2016 roku oraz w październiku 2016 roku. Pierwszy i drugi etap tego projektu, był realizowany na gruncie o powierzchni 12.200 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. Projekt Moko II obejmuje 2 siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne o łącznej liczbie 160 mieszkań i 7 lokali komercyjnych oraz o łącznej powierzchni 12 500 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 pięciopiętrowe, wielorodzinne budynki mieszkalne o łącznej liczbie 136 mieszkań oraz 12 lokali komercyjnych oraz łącznej powierzchni wynoszącej 8.500 m². Projekt Młody Grunwald II składa się z trzech pięciopiętrowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 132 mieszkań oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.200 m².

Panoramika II

Budowa II etapu projektu Panoramika została zakończona w lipcu 2016 roku. Drugi etap tego projektu był realizowany na gruncie o powierzchni of 4.800 m² zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektu Panoramika I. Projekt obejmuje jeden ośmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny o łącznej liczbie 107 mieszkań i powierzchni całkowitej 5.900 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 ośmiu 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.

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 ośmiu dziesięciopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 418 mieszkań oraz 23 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 26.100 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

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 jeden trzypiętrowy, wielorodzinny budynek mieszkalny o łącznej liczbie 52 mieszkań i łącznej powierzchni 2.900 m² oraz dwa trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, z których każdy w sumie liczy 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3.400 m².

Pozostałe

Pozostałe przychody są związane głównie z wynajmem i opłatami za usługi zarządzania świadczone na rzecz wspólnych przedsięwzięć oraz projektu Nova Królikarnia, jak również ze sprzedaży miejsc postojowych i magazynów w projektach zrealizowanych w poprzednich latach.

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane	Lokale sprzedane w	Lokale dostępne do	Razem
		do dnia 31 grudnia 2016	okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017	sprzedaży na dzień 31 marca 2017	
Espresso II & III ^(*)	Warszawa	284	15	7	306
Espresso IV ^(**)	Warszawa	64	28	54	146
City Link I ^{(**)(***)}	Warszawa	264	34	24	322
City Link II ^{(**)(***)}	Warszawa	95	55	39	189
Miasto Moje I ^(**)	Warszawa	39	35	131	205
Młody Grunwald I & II ^(*)	Poznań	251	4	30	285
Młody Grunwald III ^(**)	Poznań	33	16	59	108
Vitalia I ^(**)	Wrocław	29	23	87	139
Chilli IV ^(**)	Poznań	6	1	38	45
Panoramika II ^(*)	Szczecin	90	2	15	107
Panoramika III ^(**)	Szczecin	14	19	89	122
Moko ^(*)	Warszawa	276	11	58	345
Kamienica Jeżyce ^(*)	Poznań	274	10	11	295
Tamka ^(*)	Warszawa	64	1	-	65
Verdis ^(*)	Warszawa	430	1	10	441
Sakura ^(*)	Warszawa	498	6	11	515
Naturalis I, II & III ^(*)	Warszawa	171	-	1	172
Impressio ^(*)	Wrocław	204	(1)	3	206
Pozostałe projekty		-	(1)	4	3
Razem		3.086	259	671	4.016

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 4-6).

(**) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2017" – B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 15-17).

(***) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 (cd.)

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku		
		Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Espresso II & III ^(*)	Warszawa	15	1.145	8.066
Espresso IV ^(**)	Warszawa	28	1.492	11.162
City Link I ^{(**)/(***)}	Warszawa	34	1.604	14.655
City Link II ^{(**)/(***)}	Warszawa	55	2.307	22.147
Miasto Moje I ^(**)	Warszawa	35	1.706	9.328
Młody Grunwald I & II ^(*)	Poznań	4	310	1.812
Młody Grunwald III ^(**)	Poznań	16	865	4.971
Vitalia I ^(**)	Wrocław	23	1.128	6.088
Chilli IV ^(**)	Poznań	1	64	257
Panoramika II ^(*)	Szczecin	2	141	620
Panoramika III ^(**)	Szczecin	19	818	3.700
Moko ^(*)	Warszawa	11	1.099	9.220
Kamienica Jeżyce ^(*)	Poznań	10	781	4.511
Tamka ^(*)	Warszawa	1	60	939
Verdis ^(*)	Warszawa	1	58	532
Sakura ^(*)	Warszawa	6	460	3.399
Naturalis I, II & III ^(*)	Warszawa	-	-	84
Impressio ^(*)	Wrocław	(1)	(50)	(276)
Pozostałe projekty		(1)	(47)	(558)
Razem		259	13.941	100.657

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 4-6).

(**) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2017" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 15-17).

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

D. Rozpoczęte projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Spółka nie rozpoczęła budowy ani/lub procesu sprzedaży dla żadnego z projektów.

E. Nabycie gruntu

W styczniu 2017 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 82 mln złotych netto. Zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów objętych przez transakcję jest planowane etapami do grudnia 2019 roku. Spółka zapłaciła część ceny, w wysokości 45 mln złotych powiększoną o VAT należny. Kolejne płatności na poczet ceny całkowitej będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Spółkę i sprzedawców na lata 2017 -2019. Spółka spodziewa się, że pierwszy etap projektu mieszkalnego mającego być wybudowanym na nieruchomościach zostanie rozpoczęty w pierwszym kwartale 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 22 do 45, 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 2016, 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 rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku wyniósł 5.862 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca	
	2017	2016
	PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	110.124	41.862
Koszt własny sprzedaży	(91.536)	(37.867)
Zysk brutto na sprzedaży	18.588	3.995
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.169)	(1.734)
Koszty ogólnego zarządu	(4.820)	(5.221)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(601)	(219)
Pozostałe koszty	(1.447)	(902)
Pozostałe przychody	201	121
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	10.752	(3.960)
Przychody finansowe	290	550
Koszty finansowe	(2.178)	(2.122)
Wynik operacji finansowych, netto	(1.888)	(1.572)
Zysk/(strata) brutto	8.864	(5.532)
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa		
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	(1.452)	1.117
	7.412	(4.415)
(Zysk)/strata przypadający akcjonariuszom mniejszościowym		
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(1.550)	173
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	5.862	(4.242)
	0,036	(0,016)

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 68,3 mln złotych (163,1%) z 41,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 do 110,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²), jak również niewielkim wzrostem średniej ceny sprzedawanych lokali (w przeliczeniu za m²).

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 53,7 mln złotych (141,7%) z 37,9 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku do 91,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²). Wzrost ten jest częściowo równoważony niewielkim spadkiem średniej ceny sprzedaży w przeliczeniu za m².

Marża brutto

Marża brutto za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku wyniosła 16,9% wobec 9,5% w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2016 roku. Większość przychodów i kosztów własnych sprzedaży (zatem i marży brutto) rozpoznanych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku było związanych z projektami, które były bardziej rentowne niż projekty oferowane klientom w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,6 mln złotych (32,6%) z 1,7 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku do 1,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane faktem, iż w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Spółka nie rozpoczęła realizacji budowy żadnego nowego projektu w porównaniu do 2 nowych projektów obejmujących 254 lokali, których realizacja została rozpoczęta w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,4 mln złotych (7,7%) z 5,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku do 4,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku. Spadek wynika głównie ze spadku kosztów wynagrodzeń.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 14,7 mln złotych, z poziomu straty operacyjnej w wysokości 4,0 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku do zysku operacyjnego na poziomie 10,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je realizacji projektów mieszkalnych jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	290	-	290
Koszty finansowe	(3.811)	1.633	(2.178)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.521)	1.633	(1.888)

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	550	-	550
Koszty finansowe	(4.222)	2.100	(2.122)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.672)	2.100	(1.572)

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 0,2 mln złotych (4,1%) z 3,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku do 3,5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku.

Podatek dochodowy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku wykazano koszty z tytułu podatku dochodowego w wysokości 1,4 mln złotych, w porównaniu do korzyści podatkowej w wysokości 1,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2016 roku.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółki powiązanej, które nie są w 100% własnością Spółki. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 1,550 tysięcy złotych (mając ujemny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej), w porównaniu do udziału w stratach w wysokości 173 tysięcy złotych (dodatni wpływ) w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2016 roku. Zmiana w udziałach akcjonariuszy mniejszościowych wynika z przychodów i zysków osiągniętych w ramach projektu Espresso III, który został ukończony w grudniu 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 31 marca 2017	Na dzień 31 grudnia 2016
	w tysiącach złotych	
Zapasy	508.122	574.098
Zaliczki otrzymane	45.769	100.607
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	237.198	226.092

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 31 marca 2017 roku wyniosła 508,1 mln złotych w porównaniu do 574,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek wartości zapasów wynika przede wszystkim z rozpoznanych kosztów sprzedaży na łączną kwotę 91,8 mln złotych. Spadek ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy związane z bezpośrednimi kosztami budowy na łączną kwotę 22,1 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2017 roku wyniosło 45,8 mln złotych wobec 100,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 110,1 mln złotych częściowo skompensowanych zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 55,3 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 237,2 mln złotych na dzień 31 marca 2017 roku wobec 226,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Wzrost ten wynika zasadniczo z wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 13,4 mln złotych. Wzrost ten jest w części równoważony przez spłatę kredytów bankowych na łączną kwotę 4,4 milionów złotych. Ze wspomnianych 237,2 mln złotych, wartość 105,4 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2017 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji od 2013 roku poprzez okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji, 3) pożyczki od podmiotów niepowiązanych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 marca 2017 roku wyniosły 224,6 mln złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 222,6 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,5 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (1,5 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 11 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 31 marca 2017 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 11,0 mln złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 31 marca 2017 roku wyniosły 1,6 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji.

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

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2017	2016
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10.511	40.778
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5.474	34
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5.746)	(34.439)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku wyniosły 10,5 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2016 roku w wysokości 40,8 mln złotych. Spadek wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku z zaliczek otrzymanych od klientów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 55,3 mln złotych, które były w całości skompensowane przez rozpoznane przychody ze sprzedaży w kwocie 110,1 mln złotych. W porównywalnym okresie zakończonym dnia 31 marca 2016 roku poziom zaliczek otrzymanych od klientów wyniósł 78,9 mln złotych i został częściowo skompensowany rozpoznanymi przychodami ze sprzedaży w kwocie 41,9 mln złotych.

Wyżej wymieniony efekt jest częściowo równoważony przez:

- dodatnie przepływy netto z zapasów w kwocie 67,8 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z zapasów w wysokości 4,5 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku;

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 5,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku wobec dodatnich przepływów netto w kwocie 34 tysięcy złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku. Wzrost przepływów z działalności inwestycyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów netto z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia w kwocie 5,5 mln złotych (wpływ netto z tytułu spłaty udzielonych pożyczek) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, wobec zerowych wpływów z tego tytułu w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (cd.)

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 5,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 34,4 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 4,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku w porównaniu do 75,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku;

Efekt ten został częściowo skompensowany przez:

- wypłatę dywidendy w kwocie 14,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, podczas gdy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku takie zdarzenie nie miało miejsca;
- wpływy z obligacji, które były zerowe w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku wobec wpływów z obligacji, pomniejszych o koszty emisji, na kwotę 19,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2016 roku;
- wpływy z kredytów bankowych, z wyłączeniem opłat bankowych, w kwocie 13,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku w porównaniu do 21,6 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się pośrednio do I.T.R. Dori B.V., największego akcjonariusza Spółki pod względem posiadanych udziałów, 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 podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2017 (3 miesiące)	4,322	4,220	4,416	4,220
2016 (3 miesiące)	4,365	4,245	4,499	4,268

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca lub na dzień 31 marca			
	2017	2016	2017	2016
Przychody ze sprzedaży	25.480	9.590	110.124	41.862
Zysk brutto ze sprzedaży	4.301	915	18.588	3.995
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2.051	(1.267)	8.864	(5.532)
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	1.356	(972)	5.862	(4.242)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.432	9.342	10.511	40.778
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1.267	8	5.474	34
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1.329)	(7.890)	(5.746)	(34.439)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2.369	1.460	10.239	6.373
Zapasy	120.408	163.746	508.122	698.867
Razem aktywa	162.995	205.030	687.837	875.068
Zaliczki otrzymane	10.846	36.056	45.769	153.885
Zobowiązania długoterminowe	34.231	47.221	144.454	201.538
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	44.752	51.201	188.855	218.524
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	83.101	106.246	350.688	453.456
Kapitał podstawowy	3.043	5.054	12.503	20.762
Średnia liczba akcji (podstawowa)	164.010.813	272.360.000	164.010.813	272.360.000
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,008	(0,004)	0,036	(0,016)

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 marca 2017 roku.

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

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

(ii) Dane dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako Średnia arytmetyczna kursów Średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017

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 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali (*)			Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*)			Liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2016	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017	Razem	Sprzedane do dnia 31 marca 2017	Niesprzedane na dzień 31 marca 2017	Razem	
Espresso II & III (**)	Warszawa	153	120	273	26	7	33	306
Kamienica Jeżyce (**)	Poznań	123	138	261	23	11	34	295
Moko (**)	Warszawa	256	20	276	11	58	69	345
Młody Grunwald I & II (**)	Poznań	250	1	251	4	30	34	285
Panoramika II (**)	Szczecin	85	6	91	1	15	16	107
Naturalis I,II & III (**)	Warszawa	166	4	170	1	1	2	172
Sakura (**)	Warszawa	495	2	497	7	11	18	515
Verdis (**)	Warszawa	425	2	427	4	10	14	441
Tamka (**)	Warszawa	62	2	64	1	-	1	65
Impressio (**)	Wrocław	197	4	201	2	3	5	206
Pozostałe (stare) projekty		1	-	1	1	4	5	6
Razem		2.213	299	2.512	81	150	231	2.743

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

(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 - B. Wynik w podziale na projekty” (strony 4 - 6).

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest na pozostałą część 2017 roku i w 2018 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2017	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2017 roku	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Przewidywana data zakończenia budowy
Chilli IV	Poznań	7	38	45	2.900	2017
Vitalia I	Wrocław	52	87	139	7.200	2017
Panoramika III	Szczecin	33	89	122	5.800	2017
Młody Grunwald III	Poznań	49	59	108	7.100	2017
City Link I (*)	Warszawa	298	24	322	14.700	2017
City Link II (*)	Warszawa	150	39	189	8.800	2018
Espresso IV	Warszawa	92	54	146	8.100	2018
Miasto Moje I	Warszawa	74	131	205	10.900	2018
Razem		755	521	1.276	65.500	

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

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 zakończone odpowiednio w 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.

Vitalia I

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Vitalia realizowany jest na części gruntu o powierzchni 7.200 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 trzeci kwartał 2017 roku.

Panoramika III

Opis projektu

Trzeci etap projektu Panoramika jest realizowany na części gruntu o powierzchni 5.800 m² zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I i II, które zostały ukończone odpowiednio w 2012 roku oraz w 2016 roku. W ramach trzeciego etapu powstanie jeden ośmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 122 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5.800 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Panoramika III rozpoczęły się w maju 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na czwarty 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 mieszkalne oraz 4 lokale komercyjne 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 czwarty kwartał 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

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

City Link I oraz II

Opis projektu

Pierwszy i drugi (ostatni) etap projektu City Link są realizowane na gruncie o powierzchni 8.900 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy i drugi etap projektu składać się będą z jednego dziewięciopiętrowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego, który obejmie 301 lokali mieszkalnych i 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m² i jednego szesnastopiętrowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego, który obejmie 184 lokale mieszkalne i 5 lokali komercyjnych 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 kwietniu 2016 roku, podczas gdy prace budowlane rozpoczęły się w listopadzie 2016 roku. Zakończenie projektu City Link II planowane jest na czwarty kwartał 2018 roku.

Espresso IV

Opis projektu

Czwarty (ostatni) etap projektu Espresso jest realizowany na gruncie o powierzchni 3.600 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza w dzielnicy Wola i jest kontynuacją projektów Espresso I, II i III które zostały ukończone odpowiednio w 2014 roku, w maju i w grudniu 2016 roku. W ramach czwartego etapu projektu powstanie jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 135 lokali mieszkalnych i 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Espresso IV rozpoczęły się w marcu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2018 roku.

Miasto Moje I

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Miasto Moje jest 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 ze 191 lokali mieszkalnych i 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje I rozpoczęły się w czerwcu 2016 roku, a proces sprzedaży rozpoczął się we wrześniu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2017

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2017 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie pięciu faz w ramach trzech nowych projektów, które, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, uwzględniając mniejsze lokale mieszkalne oferowane w korzystniejszych cenach. Ponadto, w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla 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 położonym we Wrocławiu przy ul. Na Grobli. Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2017.

Bulgarska

Projekt Bulgarska będzie realizowany na gruncie o powierzchni 6.700 m² położonym w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Projekt będzie obejmował 264 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 14.300 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2017.

Skierniewicka bis

Projekt Skierniewicka bis będzie realizowany na gruncie o powierzchni 7.200 m² położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej (obok projektu City Link). Projekt będzie obejmował 368 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18.500 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2017.

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Chilli V

Projekt Chilli V jest kontynuacją projektów Chilli I - IV. Projekt będzie obejmował 39 lokali o łącznej powierzchni 2.400 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2017.

Panoramika IV

Projekt Panoramika IV jest kontynuacją projektów Panoramika I - III. Projekt będzie obejmował 107 lokali o łącznej powierzchni 5.700 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2017.

Vitalia II

Projekt Vitalia II jest kontynuacją projektu Vitalia I. Projekt będzie obejmował 84 lokali o łącznej powierzchni 4.700 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2017.

Miasto Moje II

Projekt Miasto Moje II jest kontynuacją projektu Miasto Moje I. Projekt będzie obejmował 147 lokali o łącznej powierzchni 8.000 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2017.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

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 Skróconym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Moko ^(*)	Warszawa	8.232	Zakończony
Espresso II & III ^(*)	Warszawa	12.996	Zakończony
Tamka ^(*)	Warszawa	1.624	Zakończony
Impressio ^(*)	Wrocław	919	Zakończony
Verdis ^(*)	Warszawa	1.987	Zakończony
Sakura ^(*)	Warszawa	3.819	Zakończony
Młody Grunwald I, II ^(*)	Poznań	1.799	Zakończony
Naturalis I, III & III ^(*)	Warszawa	434	Zakończony
Kamienica Jeżyce ^(*)	Poznań	8.138	Zakończony
Panoramika II ^(*)	Szczecin	294	Zakończony
Pozostałe (stare) projekty		1.065	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone		41.307	
Młody Grunwald III ^(**)	Poznań	15.964	2017
Panoramika III ^(**)	Szczecin	6.817	2017
Vitalia I ^(**)	Wrocław	15.075	2017
Chilli IV ^(**)	Poznań	1.755	2017
Espresso IV ^(**)	Warszawa	36.030	2018
Miasto Moje I	Warszawa	21.120	2018
Podsuma – projekty w trakcie budowy		96.761	
City Link I ^{(**)(***)}	Warszawa	112.804	2017
City Link II ^{(**)(***)}	Warszawa	63.348	2018
Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia		176.152	
Razem		314.220	

^(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 4 - 6).

^(**) Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji i/lub na sprzedaż, patrz: część “B” powyżej (strony 15-17).

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

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2017 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w 2014, 2015, 2016 roku i w pierwszym kwartale 2017 roku potencjalnie poprawiło perspektywy Spółki na pozostałą część roku 2017 i na rok 2018, to ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie, w tym w Polsce, a także niepewności dotyczące dalszego rozwoju polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych utrudniają podanie szczegółowych prognoz wyniku na pozostałą część 2017 roku. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2017.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki, na dzień opublikowania niniejszego skróconego raportu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku (8 maja 2017 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 8 Maj 2017 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 marca 2017 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2016 Liczba akcji / % udziałów
Wyemitowane akcje	164.010.813	-	164.010.813	(108.349.187)	272.360.000
Główni akcjonariusze:					
Ronson Europe N.V. (akcje własne: umorzone w dniu 1 marca 2017 roku)	-	-	-	(108.349.187)	108.349.187 39,78%
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 32,11%
RN Residential B.V. ⁽²⁾	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 7,67%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,6%	-	23.884.091 14,6%	nd	Nd Pomiędzy 5%-10%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	nd Pomiędzy 5%-10%	nd	nd Pomiędzy 5%-10%	nd	Nd Pomiędzy 3%-5%
AVIVA OFE BZWBK	nd Pomiędzy 3%-5%	nd	nd Pomiędzy 3%-5%	nd	Nd Ponizej 3%

⁽¹⁾ I.T.R. Dori B.V. jest spółką zależną A. Luzon Group

⁽²⁾ RN Residential B.V. jest spółką zależną A. Luzon Group

Na dzień umorzenia akcji własnych utrzymywanych przez Ronson Europe N.V (1 marca 2017 roku) i na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, A. Luzon Group pośrednio kontroluje 66.06% akcji Spółki pozostających w obiegu.

Zmiany w Zarządzie Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 marca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Erez Tik oraz Pana Alon Haver na stanowiska członków Zarządu oraz na stanowiska Dyrektorów Zarządzających B na okres czterech lat. Ich nominacja weszła w życie z dniem podjęcia uchwały. Pan Erez Tik oraz Pan Alon Haver zastąpili na stanowisku Pana Erez Yoskovitz, który zrezygnował z funkcji Dyrektora Zarządzającego B w dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 1 marca 2017 roku) oraz Pana Roy Vishnovizki, który zrezygnował z funkcji Dyrektora Zarządzającego B w dniu 18 stycznia 2017 roku ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 27 kwietnia 2017 roku Pan Shraga Weisman złożył rezygnację z funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 27 kwietnia 2017 roku. Podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Pan Tomasz Łapiński będący obecnie na stanowisku członka Zarządu i Dyrektora Finansowego Spółki zostanie zaproponowany na stanowisko Prezesa Zarządu, a Pan Rami Geris, pełniący obecnie funkcję Kontrolera Finansowego Spółki zostanie zaproponowany na stanowisko członka Zarządu oraz Dyrektora Zarządzającego A, jak również zostanie zaproponowane powierzenie mu funkcji Dyrektora Finansowego Spółki.

Zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 marca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pani Mikhal Shapira, Pana Ofer Kadouri oraz Pana Alon Kadouri na stanowiska członków Rady Nadzorczej na okres czterech lat. Ich nominacje weszły w życie z dniem podjęcia uchwały. Pani Mikhal Shapira, Pan Ofer Kadouri oraz Pan Alon Kadouri zastąpili na stanowiskach Pana Mark Segall, Pana Yair Shilhav oraz Pana Reuben Sharoni, którzy zrezygnowali z funkcji członków Rady Nadzorczej w dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 1 marca 2017 roku).

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Amos Luzon posiadał 78,04% udziałów i głosów w A. Luzon Group, w wyniku czego pośrednio posiadał 51,55% udziałów w Spółce.

Pozostałe

Na dzień 31 marca 2017 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 99 tysięcy złotych.

Na dzień 31 marca 2017 roku nie wysunięto 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 dnia 31 marca 2017 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Trzymiesięczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie trzech miesięcy oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W imieniu Zarządu

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Tik

Alon Haver

Rotterdam, 8 maja 2017 r.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.597	8.823
Nieruchomości inwestycyjne		8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	19	-	744
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3.687	3.616
Aktywa trwałe razem		21.027	21.926
Zapasy	9	508.122	574.098
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		65.965	47.045
Należności z tytułu podatku dochodowego		496	492
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		521	508
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	19	10.694	15.906
Należności od byłego akcjonariusza		-	9.900
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1.717	4.480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		79.295	69.056
Aktywa obrotowe razem		666.810	721.485
Aktywa razem		687.837	743.411
Pasywa			
Kapitał podstawowy	10	12.503	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	10	150.278	282.873
Akcje własne	10	-	(140.854)
Zyski zatrzymane		187.907	196.805
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		350.688	359.586
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym		3.840	2.290
Kapitał własny razem		354.528	361.876
Zobowiązania			
Obligacje	11	120.791	137.538
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12	11.050	1.941
Zobowiązanie z tytułu planu motywacyjnego (opcje)	13	-	978
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		12.613	11.114
Zobowiązania długoterminowe razem		144.454	151.571
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		36.057	40.882
Obligacje	11	103.772	85.053
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		1.585	1.560
Zaliczki otrzymane		45.769	100.607
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		573	763
Rezerwy		1.099	1.099
Zobowiązania krótkoterminowe razem		188.855	229.964
Zobowiązania razem		333.309	381.535
Pasywa razem		687.837	743.411

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 45 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2017 (Poddane przeładowi / niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2016 (Poddane przeładowi / niebadane)
<i>W tysiącach złotych, za wyjątkiem danych dotyczących akcji i liczby akcji</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży		110.124	41.862
Koszt własny sprzedaży		(91.536)	(37.867)
Zysk brutto ze sprzedaży		18.588	3.995
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.169)	(1.734)
Koszty ogólnego zarządu		(4.820)	(5.221)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	19	(601)	(219)
Pozostałe koszty		(1.447)	(902)
Pozostałe przychody		201	121
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		10.752	(3.960)
Przychody finansowe		290	550
Koszty finansowe		(2.178)	(2.122)
Wynik operacji finansowych, netto		(1.888)	(1.572)
Łączny zysk/(strata) przed opodatkowaniem		8.864	(5.532)
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	14	(1,452)	1.117
Zysk/(strata) netto z działalności		7.412	(4.415)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu i przed podziałem		7.412	(4.415)
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		5.862	(4.242)
Akcjonariuszom mniejszościowym		1.550	(173)
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności		7.412	(4.415)
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		5.862	(4.242)
Akcjonariuszom mniejszościowym		1.550	(173)
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu		7.412	(4.415)
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		164.010.813	272.360.000
<i>W złotych</i>			
Zysk na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,036	(0,010)

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 45 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem			
Stan na dzień 1 stycznia 2017 roku	20.762	282.873	(140.854)	196.805	359.586	2.290	361.876	
Całkowite dochody:								
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku	-	-	-	5.862	5.862	1.550	7.412	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody za okres	-	-	-	5.862	5.862	1.550	7.412	
Umorzenie akcji własnych (patrz. Nota 10)	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-	-	
Wyplacone dywidendy (patrz. Nota 19)	-	-	-	(14.760)	(14.760)	-	(14.760)	
Stan na dzień 31 marca 2017 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	12.503	150.278	-	187.907	350.688	3.840	354.528	

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem			
Stan na dzień 1 stycznia 2016 roku	20,762	282,873	-	154,063	457,698	1,723	459,421	
Całkowite dochody:								
Strata za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku	-	-	-	(4,242)	(4,242)	(173)	(4,415)	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	
Całkowite dochody za okres	-	-	-	(4,242)	(4,242)	(173)	(4,415)	
Stan na dzień 31 marca 2016 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20,762	282,873	-	149,821	453,456	1,550	455,006	

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 45 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	7.412	(4.415)
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>		
Amortyzacja	252	178
Koszty finansowe	2.178	2.122
Przychody finansowe	(290)	(550)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	601	219
Plan motywacyjny – opcje	13 (978)	459
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa	1.452	(1.117)
Podsuma	10.627	(3.104)
Splata należności od byłego akcjonariusza	9.900	-
Zmiana stanu zapasów	67.811	4.520
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(19.122)	4.727
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych	2.763	(962)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	(4.825)	(552)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(54.838)	37.004
Podsuma	12.316	41.633
Odsetki zapłacone	(1.719)	(1.174)
Odsetki otrzymane	132	403
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	(218)	(84)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10.511	40.778

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 45 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych (cd.)

		Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(26)	-
Wpływy netto z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		5.500	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		-	34
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		5.474	34
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	12	13.392	21.553
Splata kredytów bankowych	12	(4.378)	(75.583)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	11	-	19.591
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	19	(14.760)	
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(5.746)	(34.439)
Przepływy pieniężne netto		10.239	6.373
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		69.056	99.531
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		79.295	105.904

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 45 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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 września 2007 roku. Siedziba spółki znajduje się w Rotterdamie, Weena 210-212, (Holandia). 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.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku.

Na dzień 31 marca 2017 roku, w związku z umorzeniem w dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych utrzymywanych przez Spółkę, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group). Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,6% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE BZWBK. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy zostało sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 31 marca 2017 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 8 maja 2017 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 2016 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, 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 2016 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.

Dodatkowe wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2017 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1 – 21).

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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 2016 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2017 roku:

- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowane 19 stycznia 2016 roku);
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowane 29 stycznia 2016 roku);
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowane 8 grudnia 2016 roku) – zmiany do MSSF 12.

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 2016 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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 31 marca 2017 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2017	31 grudnia 2016
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20. City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2007	100%	100%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100%	100%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
38. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
41. Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
42. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
43. Ronson Development Sp z o.o. -Town Sp.k.	2007	100%	100%
44. Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

(*) 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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	
		31 marca 2017	31 grudnia 2016
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:			
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. -Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82%	82%
57 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58 RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
74 Ronson Development Sp. z o.o. - City 5 Sp.k.	2016	100%	100%
75 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 1 Sp.k.	2017	100%	nd
76 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	nd
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	nd

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. 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.

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

W tysiącach złotych

Na dzień 31 marca 2017

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy					
												Mieszkania	Domy
Aktywa segmentu	316.019	31.696	125.133	8.743	106.480	-	85.072	-	69.125	7.786	-	(115.136)	634.918
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.919	-	52.919
Razem aktywa	316.019	31.696	125.133	8.743	106.480	-	85.072	-	69.125	7.786	52.919	(115.136)	687.837
Zobowiązania segmentu	45.385	679	122.412	-	28.905	-	10.940	-	4.813	14	-	(123.109)	90.039
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243.270	-	243.270
Razem zobowiązania	45.385	679	122.412	-	28.905	-	10.940	-	4.813	14	243.270	(123.109)	333.309

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2016

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy					
												Mieszkania	Domy
Aktywa segmentu	334.363	31.762	110.712	8.743	137.117	-	76.271	328	68.313	7.725	-	(94.062)	681.272
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.139	-	62.139
Razem aktywa	334.363	31.762	110.712	8.743	137.117	-	76.271	328	68.313	7.725	62.139	(94.062)	743.411
Zobowiązania segmentu	79.117	819	99.503	-	49.051	-	6.188	-	5.278	-	-	(99.503)	140.453
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241.082	-	241.082
Razem zobowiązania	79.117	819	99.503	-	49.051	-	6.188	-	5.278	-	241.082	(99.503)	381.535

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych		Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017											
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsiębiorstwa	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	66.377	-	-	201	39.616	-	1.753	-	1.827	-	350		110.124
Wynik segmentu	14.177	(4)	(688)	103	2.360	-	(166)	-	(58)	(1)	-	87	15.810
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.058)		(5.058)
Wynik działalności operacyjnej	14.177	(4)	(688)	103	2.360	-	(166)	-	(58)	(1)	(5.058)	87	10.752
Przychody/(koszty) finansowe netto	2	(2)	15	-	(5)	-	1	-	(3)	-	(1.881)	(15)	(1.888)
Wynik przed opodatkowaniem	14.179	(6)	(673)	103	2.355	-	(165)	-	(61)	(1)	(6.939)	72	8.864
Podatek dochodowy													(1.452)
Zysk/(strata) netto za okres													7.412
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	26

W tysiącach złotych		Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016											
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsiębiorstwa	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	13.910	1.33	1	-	226	21.359	-	5.036	-	-	-	-	41.862
Wynik segmentu	1.020	(34)	(152)	152	(540)	-	(298)	(1)	(51)	(1)	-	(67)	28
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.988)		(3.988)
Wynik działalności operacyjnej	1.020	(34)	(152)	152	(540)	-	(298)	(1)	(51)	(1)	(3.988)	(67)	(3.960)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(81)	(1)	5	-	19	-	18	-	(4)	-	(1.523)	(5)	(1.572)
Wynik przed opodatkowaniem	939	(35)	(147)	152	(521)	-	(280)	(1)	(55)	(1)	(5.511)	(72)	(5.532)
Podatek dochodowy													1.117
Zysk/(strata) netto za okres													(4.415)
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2017 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	-	596	259.132
Koszty prac budowlanych	51.783	-	-	22.102	73.885
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	-	1.270	15.707
Koszty finansowania zewnętrznego(*)	41.142	(151)	-	1.633	42.624
Pozostałe	2.805	(5)	-	313	3.113
Produkcja w toku	371.018	(2.471)	-	25.914	394.461

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2017 roku
Wyroby gotowe	215.582	-	(91.797)	123.785

<i>tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2017 roku	
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(12.502)	2.269	-	109	(10.124)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	574.098				508.122

(*) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,19%.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku, grunt o wartości bilansowej 202 tysięcy złotych został przeniesiony z pozycji Zapasów do innych aktywów w ramach Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, w związku z tym, że Spółka obecnie nie ma planów wykorzystania tego gruntu w projektach deweloperskich.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy (cd.)

Za rok zakończony 31 grudnia 2016:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Sprzedż projektu do (byłego) akcjonariusza (*)	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2016 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	342.699	(88.549)	(61.644)	68.345	260.851
Koszty prac budowlanych	154.067	(18.755)	(232.849)	149.320	51.783
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.629	(2.513)	(11.037)	5.358	14.437
Koszty finansowania zewnętrznego(**)	65.533	(2.567)	(28.855)	7.031	41.142
Pozostałe	5.261	(1.221)	(4.481)	3.246	2.805
Produkcja w toku	590.189	(113.605)	(338.866)	233.300	371.018

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2016 roku	
Wyroby gotowe	122.511	-	338.866	(245.795)	215.582

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zwiększenia	Wykorzystanie	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2016 roku
Odpis aktualizujący	(11.413)	(2.269)	1.180	(12.502)	(12.502)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	701.287				574.098

(*) patrz. Nota 39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(**) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,51%.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2016 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	342.699	-	518	343.217
Koszty prac budowlanych	154.067	-	31.072	185.139
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.629	-	452	23.081
Koszty finansowania zewnętrznego (*)	65.533	-	2.100	67.633
Pozostałe	5.261	-	573	5.834
Produkcja w toku	590.189	-	34.715	624.904

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2016 roku
Wyroby gotowe	122.511	-	(37.684)	84.827

<i>tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2016 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(11.413)	-	549	(10.864)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	701.287			698.867

(*) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,58%.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 10 – Kapitał podstawowy**

Na dzień 31 marca 2017 roku liczba wyemitowanych i pozostających w obiegu akcji zwykłych wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 272.360.000 akcji). W dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych, które były utrzymywane przez Spółkę od dnia 23 grudnia 2016 roku zostało umorzonych. Umorzone akcje zostały nabyte w tamtym czasie przez Spółkę od jednego z udziałowców. Transakcja ta jest ujawniona w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Nota 11 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku:

	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 (badane)	W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Bilans otwarcia	222.591	190.297	190.297
Wykup obligacji	-	(23.684)	-
Wpływy z obligacji	-	55.000	20.000
Koszt emisji	-	(1.061)	(409)
Zamortyzowany koszt emisji	320	1.303	318
Odsetki naliczone	3.018	11.861	2.741
Odsetki spłacone	(1.366)	(11.125)	(364)
Bilans zamknięcia	224.563	222.591	212.583
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	103.772	85.053	21.197
Zobowiązania długoterminowe	120.791	137.538	191.386
Bilans zamknięcia	224.563	222.591	212.583

Nowe obligacje wyemitowane w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku:

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Spółka nie wyemitowała żadnych obligacji.

Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2016 roku:

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji serii C, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P oraz Q zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Obligacje serii G, H, I, J, K, L, M, N, O, P oraz Q 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 Skierniewickiej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 11 – Obligacje (cd.)****Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii C:**

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 odroczony podatek dochodowy zmniejszone o wartość rezerw utworzonych z tytułu podatku odroczonego, jednakże, zakładając, że saldo tych dwóch wartości jest dodatnie. Jeśli saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemne, korekta, o której mowa w punkcie (ii), powinna wynosić 0.

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

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	158.002
Kapitał	349.991
Wskaźnik zadłużenia netto	45,1%

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	31 marca 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	158.002
Kapitał	353.831
Wskaźnik Zadłużenia Netto	44,7%

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 11 – Obligacje (cd.)****Warunki dotyczące wskaźników finansowych (cd.):****Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii G, I, J, K, L, M, N, O, P oraz Q:**

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii G, I, J, K, L, M, N, O, P oraz Q 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	31 marca 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	156.285
Kapitał	353.831
Wskaźnik Zadłużenia Netto	44,2%

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	31 marca 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	156.285
Zapasy	462.353
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	33,8%

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016:

	W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku (poddane przeładowi / niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (badane)	W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku (poddane przeładowi / niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Saldo otwarcia	1.941	56.902	56.902
Otrzymane kredyty bankowe	13.392	45.134	21.721
Spłaty kredytów bankowych	(4.378)	(100.024)	(75.583)
Opłaty bankowe	-	(1.331)	(168)
Rozliczenie opłat bankowych	113	928	311
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	(18)	13	-
Opłaty bankowe dotyczące projektu Nova Królikarnia (*)	-	319	-
Saldo zamknięcia	11.050	1.941	3.183
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	1.020
Zobowiązania długoterminowe	11.050	1.941	2.163
Saldo zamknięcia	11.050	1.941	3.183

(*) patrz. Nota 39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocy 19 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocy 20 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 31 marca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz 31 marca 2016 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.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 13 – Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki**

W lutym 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny ('Plan') skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki ('Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi'). W dniu 24 marca 2016 roku Spółka zawarła aneksy do Planu Premiowania Opcjami Fantomowymi zatwierdzone przez Komitet ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki. Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi, obejmujący aneksy, nie zakładał nowej emisji akcji i nie spowodował podaży nowych akcji. Kluczowe założenia i mechanizm rozliczenia planu opisany został w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Z 3.381.250 opcji, 1.187.500 przydzielono panu Tomaszowi Łapińskiemu oraz 843.750 opcji przydzielono panu Andrzejowi Gutowskiemu. Pozostałe 1.350.000 opcji przydzielono innym kluczowym pracownikom Spółki. Z całkowitej liczby 3.381.500 opcji 40%, tj. 1.352.500 opcji, zostało przyznane i nabyte 3 lutego 2014 roku.

W marcu 2017 roku wszystkie 3.381.250 opcji zostało wykonanych za 0,39 złotych za opcję, na łączną kwotę 1,3 mln złotych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku szacunkowa wartość godziwa tych opcji wynosiła 1,0 mln złotych i została ujęta w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji Zobowiązanie z tytułu planu motywacyjnego (opcje). Zmiana w wysokości 0,3 mln złotych, pomiędzy szacowanym zobowiązaniem na dzień 31 grudnia 2016 roku a faktyczną zapłatą w marcu 2017 roku, została ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych (w pozycji Koszty ogólnego zarządu) w okresie trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku.

Nota 14 – Podatek dochodowy

	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	24	23
Podatek odroczony/(korzyść)		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	509	(481)
Straty podatkowe do rozliczenia	919	(659)
Razem podatek odroczony/(korzyść)	1.428	(1.140)
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	1.452	(1.117)

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 15 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe****(i) Zobowiązania inwestycyjne:**

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 marca 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2016 (badane)
Panoramika III	9.534	12.171
Chilli IV	5.525	6.490
Miasto Moje I ^(*)	27.063	33.114
Vitalia I	4.529	10.319
Espresso IV	20.802	23.301
Młody Grunwald III	12.853	15.450
Razem	80.306	100.845

^(*) Spółka podpisała umowę z generalnym wykonawcą projektu Miasto Moje II na łączną wartość 26.507 tysięcy złotych. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w trakcie 2017 roku.

(ii) 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</i>	Na dzień 31 marca 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2016 (badane)
Panoramika III	19.400	-
Miasto Moje I	36.252	36.252
Espresso IV	28.704	31.391
Młody Grunwald III	12.715	23.130
Vitalia I	27.949	27.949
Razem	125.020	118.722

(iii) Zobowiązania warunkowe:

Spółka udzieliła wsparcia finansowego dla Ronson IS (JV, w którym Spółka posiada 50% udziałów) podczas realizacji projektu (City Link) 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 54,1 mln złotych). Według stanu na dzień 31 marca 2017 roku saldo kredytu objętego wspomnianą gwarancją wynosi 0,1 miliona złotych.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 15 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (cd.)****(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 31 marca 2017 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</i>	Na dzień 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2016 (badane)
Moko	6.134	6.161
Tamka	818	2.662
Kamienica Jeżyce	3.053	8.112
Espresso I, II & III	6.625	8.372
Sakura	2.128	790
Verdis	1.493	2.035
Impressio	308	2.276
Młody Grunwald I & II	1	22
Młody Grunwald III	12.591	8.520
Panoramika II	33	733
Panoramika III	4.342	2.234
Espresso IV	26.054	18.475
Naturalis I, II & III	406	1.404
Vitalia	9.563	7.156
Chili IV	1.146	1.173
Miasto Moje	17.668	10.672
Pozostałe (stare) projekty	811	811
Razem	93.174	81.608

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 16 – 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 2016 roku (Nota 40). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku, jak opisano w nocie 11 i 12.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych, ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 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 17 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej, płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki (patrz nota 13), pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, kwota należna od byłego akcjonariusza (9,9 mln złotych) którą Spółka otrzymała w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku 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 2016.

Nota 18 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 i 2016 roku Grupa nie rozpoznała dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości ani nie zawiązała znaczących rezerw.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 19 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu****Obligacje**

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Spółka nie wyemitowała żadnych obligacji.

Kredyty bankowe

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Spółka dokonała spłaty kredytów o łącznej wartości 92 mln złotych.

W styczniu 2017 roku Spółka zawarła umowę kredytową z mBank Hipoteczny S.A. dotyczącą trzeciej fazy projektu Panoramika w Szczecinie. Na mocy tej umowy mBank Hipoteczny ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 18,9 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2019.

Rozpoczęcie nowych projektów

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Grupa nie rozpoczęła budowy żadnego projektu.

Ukończone projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Grupa nie ukończyła budowy żadnego projektu.

Zakup gruntu

W styczniu 2017 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 82 mln złotych netto. Zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów objętych przez transakcję jest planowane etapami do grudnia 2019 roku. Spółka zapłaciła część ceny, w wysokości 45 mln złotych powiększony o VAT należny. Kolejne płatności na poczet ceny całkowitej będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Spółkę i sprzedawców na lata 2017-2019. Spółka spodziewa się, że pierwszy etap projektu mieszkalnego mającego być wybudowanym na nieruchomościach zostanie rozpoczęty w pierwszym kwartale 2018 roku.

Dywidendy

W dniu 1 marca 2017 roku, podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę śródrocznej dywidendy za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Dywidenda w wysokości 14.760.974 złotych lub 0,09 złotych za jedną akcję została wypłacona w dniu 23 marca 2017 roku.

Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 marca 2017 roku zakumulowane straty na inwestycji we wspólne przedsięwzięcie przewyższyły całkowitą wartość udziałów Spółki we wspólnym przedsięwzięciu. Zgodnie z MSR 28 Spółka pomniejszyła wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcie wykazaną w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu Finansowym do zera i nie rozpoznała dodatkowej straty w wysokości 697 tysięcy złotych. W momencie gdy wspólne przedsięwzięcie zacznie wykazywać zyski (przewidywane w trzecim kwartale 2017 roku), zyski te zostaną pomniejszone o wysokość dotychczas nieujętych strat.

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Nota 20 – Zdarzenia po dniu bilansowym

Obligacje

Po dniu 31 marca 2017 roku Spółka nie wyemitowała żadnych obligacji.

Kredyty i pożyczki

Po dniu 31 marca 2017 roku Grupa nie zawarła ani nie zmieniła żadnej nowej umowy kredytowej.

Rozpoczęcie nowych projektów

Po dniu 31 marca 2017 roku Grupa nie rozpoczęła budowy żadnego projektu.

Ukończone projekty

Po dniu 31 marca 2017 roku Grupa nie ukończyła budowy żadnego projektu.

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 27 kwietnia 2017 roku Pan Shraga Weisman złożył rezygnację z funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 27 kwietnia 2017 roku. Podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Pan Tomasz Łapiński będący obecnie na stanowisku członka Zarządu i Dyrektora Finansowego Spółki zostanie zaproponowany na stanowisko Prezesa Zarządu, a Pan Rami Geris, pełniący obecnie funkcję Kontrolera Finansowego Spółki zostanie zaproponowany na stanowisko członka Zarządu oraz Dyrektora Zarządzającego A, jak również zostanie zaproponowane powierzenie mu funkcji Dyrektora Finansowego Spółki.

W imieniu Zarządu

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Tik

Alon Haver

Rotterdam, 8 maja 2017 roku

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 31 marca 2017 roku, na które składa się Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 marca 2017 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 trzech miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, które zawiera podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i pozostałe informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu Grupy za sprawozdania finansowe

Zarząd Grupy jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację załączonego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, oraz za taką kontrolę wewnętrzną, jaką Zarząd Grupy uznaje za niezbędną dla umożliwienia sporządzenia sprawozdań finansowych niezawierających istotnych nieprawidłowości spowodowanych oszustwem lub błędem.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na podstawie naszego przeglądu. Przeprowadziliśmy nasz przegląd zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu (MSUP) 2400 (zmieniony), Przegląd historycznych sprawozdań finansowych. MSUP 2400 (zmieniony) wymaga od nas sformułowania wniosku, czy naszą uwagę zwróciło cokolwiek, co powodowałoby nasze przekonanie, że Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe jako całość nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34. Standard ten wymaga także od nas przestrzegania odpowiednich wymogów etycznych.

Przegląd sprawozdań finansowych zgodnie z MSUP 2400 (zmieniony) jest zleceniem o ograniczonej pewności. Biegły rewident przeprowadza procedury, przede wszystkim składające się z kierowania zapytań do Zarządu i, odpowiednio, do innych osób w Grupie oraz stosowania procedur analitycznych, a także ocenia uzyskane dowody.

Liczba procedur przeprowadzonych w trakcie przeglądu jest znacznie mniejsza niż w przypadku przeprowadzania badania wykonywanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wniosek

Na podstawie naszego przeglądu stwierdzamy, że nie zauważyliśmy niczego, co kazałoby nam sądzić, że załączone Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 marca 2017 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony w tym dniu, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warsaw, Poland

Marcin Zieliński
Partner

Warszawa, 8 maja 2017