

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia
30 września 2014

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu z działalności	1
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014	
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	49

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Informacje ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 r. Spółka poprzez swoje spółki zależne (zwane dalej „Grupą”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych indywidualnym odbiorcom na rynku polskim.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 września 2014 roku 39,78% akcji było kontrolowane przez I.T.R. 2012 B.V, która jest spółką zależną Global City Holdings N.V. („ITR 2012”) (32,11 % poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 oraz ITR Dori B.V. oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group) i 39,78% akcji było własnością U. Dori Group Ltd („U. Dori Group”) (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group). Pozostałe 20,44% było własnością innych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 3% a 5% akcji Spółki oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający między 5% a 10% w całości akcji na dzień sporządzenia tego raportu. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 20. Dnia 4 listopada 2014 roku, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,76 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 479,4 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 wręcz rosnąca, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony utrzymująca się niestabilność regionalna może 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 (iii) możliwość rozważenia zróżnicowanych geograficznie lokalizacji, w których są realizowane inwestycje, oraz (iv) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej w porównaniu do pozostałych deweloperów rynku mieszkaniowego w regionie.

Na dzień 30 września 2014 roku Grupa posiada 1.000 lokali na sprzedaż w trzynastu lokalizacjach, z czego 899 lokali w ramach dziesięciu projektów jest na dzień 30 września 2014 roku w trakcie budowy, a 101 lokali znajduje się w już ukończonych projektach. Dziesięć projektów będących w trakcie budowy obejmuje łącznie 1.441 lokali o łącznej powierzchni 82.600 m². Zakończenie budowy 38 lokali o powierzchni 2.300 m² w ramach jednego projektu przewidziane jest na pozostałą część 2014 roku, natomiast zakończenie sześciu kolejnych projektów jest przewidziane na 2015 rok a trzech innych na rok 2016. Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 19 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.370 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 312.500 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. Grupa rozważa rozpoczęcie w 2014 roku realizacji kolejnego etapu w ramach jednej z trwających już inwestycji, obejmującego 155 lokali o łącznej powierzchni 8.300 m², oraz nowego projektu obejmującego 134 lokale o łącznej powierzchni 6.100 m² (razem 289 lokali o łącznej powierzchni 14.400 m²).

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku Grupa sprzedała 565 lokali o łącznej wartości 219,8 mln złotych wobec 418 lokali o łącznej wartości 161,4 mln złotych sprzedanych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku, co odzwierciedla umacniającą się pozycję Spółki na rynku, jak również ogólną poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w czasie ostatnich turbulencji na rynkach europejskich, że jest stosunkowo silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z większością innych krajów europejskich), według oceny Zarządu, stwarza dobre perspektywy rozwoju na krajowym rynku nieruchomości pomimo niestabilności rynku, która panowała przez ostatnie lata. Według Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży Spółki osiągnięte przez ostatnie trzy lata potwierdzają powyższą zależność.

Trend odnotowany w 2010 oraz 2011 roku, gdy rosła aktywność deweloperów doprowadziła do większej liczby lokali dostępnych do sprzedaży, zwolnił w 2012 roku, gdy wielu deweloperów dotknął problem ze znalezieniem nabywców na ich produkty. W 2012 roku rozpoczęto w Polsce budowę 142 tysięcy nowych mieszkań (spadek o 12% w porównaniu do 2011 roku), zaś w 2013 liczba ta spadła o kolejne 10%. Pomimo faktu, że rynek budowlany odnotował spadek w roku 2013, sytuacja na całym rynku odwróciła się w trakcie roku. Warto zauważyć, że w 2013 roku popyt wzrósł w porównaniu do 2012 roku. W konsekwencji, liczba nowych budów wzrosła w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2014 roku o 17%. Ważne jest, aby zauważyć, że liczba nowych projektów realizowanych przez deweloperów wzrosła w tym czasie o 40%, a aktywność inwestorów indywidualnych wzrosła w tym czasie o 4%. Dane rynkowe wskazują, że czołowi deweloperzy (tacy jak Spółka) byli w stanie przezwyciężyć wiele trudności, które hamowały rozwój rynku w ciągu 2013 roku, w tym główną przeszkodę związaną z nowymi przepisami i ograniczeniami bankowymi, które weszły w życie w 2012 roku i które ograniczyły możliwości deweloperów w pozyskiwaniu finansowania nowych inwestycji.

W tym samym czasie, wiele czynników zewnętrznych przyczyniło się do rozwoju rynku. Po pierwsze, rządowy program wspierający młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie o nazwie "Rodzina na Swoim", który zakończył się w 2012, zastąpiony został nowym programem o nazwie "Mieszkanie dla Młodych", który wszedł w życie na początku 2014 roku i wspiera rynek mieszkaniowy w tych miastach, gdzie maksymalna cena mieszkania kwalifikująca do dotacji jest bliska cenie rynkowej (na przykład w Gdańsku, Łodzi i Poznaniu blisko 30% kupujących skorzystało z tego programu; jest to również istotne dla Spółki prowadzącej trzy projekty w Poznaniu). Ponadto od kilku kwartałów Narodowy Bank Polski utrzymuje stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2,5% od lipca 2013 roku do września 2014 roku, dalsza obniżka do 2% w październiku 2014 roku). Historycznie niski poziom stóp procentowych w 2013 oraz 2014 roku wpłynął pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych z dwóch powodów. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze dla potencjalnych kupujących, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy inwestycyjnej dla niskoprocentowanych depozytów w bankach.

Rosnący popyt na lokale mieszkalne w 2013 oraz 2014 roku dogonił podaż i w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2014 roku okazało się, że popyt zaczął przekraczać podaż, sugerując możliwość potencjalnego wzrostu cen mieszkań, który byłby korzystny dla Spółki. Poprawa sytuacji na rynku zachęciła deweloperów do powiększenia skali swojej działalności. W trzecim kwartale 2014 roku w największych polskich metropoliach deweloperzy wprowadzili do swojej oferty więcej nowych mieszkań niż wyniosła sprzedaż w tym okresie (13,5 tysiąca nowych mieszkań dodanych do oferty deweloperów w sześciu największych polskich miastach w porównaniu do całkowitej sprzedaży wynoszącej 10,4 tysiąca lokali). Liczba nowych mieszkań sprzedanych w Warszawie w 2013 roku wyniosła 14.600, czyli o 19% więcej niż w 2012 roku. Utrzymujący się pozytywny trend zaobserwowano także w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2014 roku, w którym liczba nowych mieszkań sprzedanych w Warszawie wyniosła prawie 12.300 i była większa o 23% w porównaniu do analogicznego okresu w 2013 roku. Liczba nowych mieszkań sprzedanych w pięciu największych polskich aglomeracjach (wyłączając Warszawę) wzrosła w 2013 roku o 16%, a w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku wzrost wyniósł 29%. Utrzymujący się pozytywny trend zaobserwowany w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku pozwolił największym deweloperom nadal poprawiać swoje wyniki sprzedaży i zwiększać swój udział w rynku. Ogólne wyniki sprzedaży w pierwszych dziewięciu miesiącach 2014 roku prezentowane przez ośmiu największych deweloperów mieszkaniowych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie były o 36% wyższe niż w tym samym okresie w 2013 roku.

Zarząd wierzy, że wszystkie powyższe czynniki, w szczególności dużo lepsze wyniki sprzedaży w ciągu ostatnich kwartałów, zarówno Spółki jak i na całym polskim rynku, mogą oznaczać polepszenie sytuacji na polskim rynku nieruchomości w co najmniej kilku nadchodzących kwartałach.

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz odebrano pozwolenie na użytkowanie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Espresso I (*)	Warszawa	210	9.500
Młody Grunwald I (*)	Poznań	148	8.500
Razem		358	18.000

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

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i pożytków związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku wyniósł 142,5 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 119,5 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto w wysokości 23,0 mln złotych oraz marżę brutto na poziomie 16,1%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o dostarczonych mieszkaniach		Przychody (*)		Koszt własny sprzedaży (**)		Zysk brutto	Marża brutto okresu
	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m ²)	W tysiącach złotych	%	W tysiącach złotych	%	W tysiącach złotych	%
Espresso I	203	8.926	61.720	43,3%	49.140	41,1%	12.580	20,4%
Młody Grunwald I	113	5.815	32.028	22,5%	29.816	25,0%	2.212	6,9%
Verdis I & II	56	3.580	23.661	16,6%	18.017	15,1%	5.644	23,9%
Sakura I & II	9	772	5.595	3,9%	4.934	4,1%	661	11,8%
Impressio I	3	162	1.133	0,8%	1.177	1,0%	(44)	-3,9%
Constans	3	805	3.070	2,2%	3.128	2,6%	(58)	-1,9%
Naturalis I, II & III	26	1.538	7.982	5,6%	7.301	6,1%	681	8,5%
Panoramika I	18	1.027	4.421	3,1%	3.912	3,3%	509	11,5%
Chilli I & II	3	259	1.022	0,7%	931	0,8%	91	8,9%
Gemini II	1	81	875	0,6%	618	0,5%	257	29,4%
Pozostałe	N.A	N.A	987	0,7%	519	0,4%	468	47,4%
Razem / Średnia	435	22.965	142.494	100%	119.493	100%	23.001	16,1%

(*) 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 I

Budowa w ramach projektu Espresso I została zakończona w lutym 2014 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 4.200 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Jana Kazimierza). W ramach Espresso I powstały dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 202 lokale mieszkalne oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.500 m².

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 (c.d.)

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

Młody Grunwald I

Budowa w ramach projektu Młody Grunwald I została zakończona w maju 2014. Projekt Młody Grunwald I był realizowany na części gruntu o powierzchni 5.600 m² zlokalizowanego w dzielnicy Grunwald w Poznaniu (przy ulicy Jeleniogórskiej). W ramach projektu Młody Grunwald I powstały trzy pięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 136 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.500 m².

Verdis I & II

Budowa w ramach projektów Verdis I i Verdis II została zakończona odpowiednio w grudniu 2012 roku oraz grudniu 2013 roku. Projekty Verdis I i Verdis II były realizowane na gruncie o powierzchni 8.400 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego). W ramach Verdis I i Verdis II powstały, odpowiednio, trzy dziewięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 128 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.400 m² oraz dwa sześciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 72 lokale mieszkalne oraz 6 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 4.900 m².

Sakura I & II

Budowa w ramach projektów Sakura I i Sakura II została zakończona odpowiednio w maju 2012 roku oraz maju 2013 roku. Projekty Sakura I i Sakura II były realizowane na gruncie o powierzchni 11.100 m² zlokalizowanym w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej). W ramach Sakura I i Sakura II powstały odpowiednio jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 99 lokali mieszkalnych oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m² oraz jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m².

Impressio I

Budowa w ramach projektu Impressio I została zakończona w czerwcu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 5.200 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu. W ramach Impressio I powstały trzy trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące łącznie 70 lokali o łącznej powierzchni 4.500 m².

Constans

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

Naturalis I, II & III

Budowa w ramach projektów Naturalis I, II oraz III została ukończona odpowiednio w grudniu, sierpniu 2012 roku oraz sierpniu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 11.800 m² zlokalizowanym w Łomiankach pod Warszawą. W ramach Naturalis I, II oraz III powstały: trzypiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 52 lokale o łącznej powierzchni 2.900 m² oraz dwa trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 60 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m².

Panoramika I

Budowa w ramach projektu Panoramika I została ukończona w październiku 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 4.300 m² zlokalizowanym przy ulicy Duńskiej w Szczecinie. W ramach Panoramika I powstały dwa czteropiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 90 lokali o łącznej powierzchni 5.300 m².

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 (c.d.)

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

Chilli I & II

Budowa w ramach projektu Chilli I oraz II została zakończona odpowiednio w czerwcu 2012 roku oraz czerwcu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 7.300 m² zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem. W ramach Chilli I oraz II powstało 30 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.100 m² oraz 20 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.600 m².

Gemini II

Budowa w ramach projektu Gemini II została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 4.700 m² zlokalizowanym w dzielnicy Ursynów w Warszawie (aleja KEN) w okolicy stacji metra Imielin. W ramach Gemini II powstały dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkaniowe obejmujące 167 lokali mieszkalnych oraz 15 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.900 m².

Other

Pozostałe przychody są związane głównie ze sprzedażą miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich w projektach, które zostały zakończone w latach poprzednich, jak również obejmują przychody z wynajmu.

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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2013 roku	Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2014	Razem
Constans (*)	Warszawa	32	1	1	34
Gemini II (*)	Warszawa	180	-	2	182
Verdis I & II (*)	Warszawa	203	5	9	217
Verdis III (**)	Warszawa	21	100	25	146
Verdis IV (**)	Warszawa	-	21	57	78
Sakura I & II (*)	Warszawa	245	1	10	256
Sakura III (**)	Warszawa	29	62	54	145
Sakura IV (**)	Warszawa	-	33	81	114
Naturalis I, II & III (*)	Warszawa	106	19	47	172
Impressio I (*)	Wrocław	67	2	1	70
Impressio II (**)	Wrocław	1	28	107	136
Chilli I & II (*)	Poznań	47	2	1	50
Chilli III (**)	Poznań	2	19	17	38
Panoramika I (*)	Szczecin	80	9	1	90
Panoramika II (**)	Szczecin	-	5	102	107
Espresso I (*)	Warszawa	187	18	5	210
Espresso II (**)	Warszawa	29	70	53	152
Młody Grunwald I (*)	Poznań	69	55	24	148
Młody Grunwald II (**)	Poznań	-	27	110	137
Tamka (**)	Warszawa	10	26	29	65
Moko I (**/****)	Warszawa	-	59	120	179
Kamienica Jeżyce I (**)	Poznań	-	-	144	144
Pozostałe projekty	Warszawa	-	3	-	3
Razem		1.308	565	1.000	2.873

(*)Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku" – sekcja B. Wynik w podziale na projekty (strony 3-5).

(**)Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2014" – sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-17).

(***)Wyniki sprzedaży w Moko uwzględniają umowy rezerwacyjne zawarte jeszcze przed uprawomocnieniem (we wrześniu 2014r.) pozwolenia na budowę dla tego projektu. Na dzień publikacji niniejszego raportu większość umów rezerwacyjnych została już przekształcona w przedwstępne umowy sprzedaży.

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

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 (c.d.)

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje o projektach, których budowę lub proces sprzedaży rozpoczęto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Sakura IV ^(*)	Warszawa	114	6.600
Młody Grunwald II ^(*)	Poznań	137	8.200
Verdis IV ^(*)	Warszawa	78	4.000
Panoramika II ^(*)	Szczecin	107	5.900
Moko I ^(*)	Warszawa	179	11.300
Kamienica Jeżyce I ^(*)	Poznań	144	7.800
Razem		759	43.800

(*) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2014" – sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-17).

E. Zakup ziemi

W maju 2014 roku Grupa podpisała z osobami fizycznymi (dalej "Sprzedający") umowę kupna-sprzedaży dotyczącą niezagospodarowanej działki położonej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów przy ulicy Jaśminowej, o łącznej powierzchni 82 tysięcy m².

Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej ze Sprzedającymi w czerwcu 2012 roku, Spółka miała prawo nabycia nieruchomości o łącznej powierzchni do 118,4 tysiące m² pod warunkiem, że Sprzedający spełnią szereg warunków, które obejmowały rozwiązanie sporu sądowego pomiędzy Sprzedającymi a osobami trzecimi dotyczącego niektórych nieruchomości objętych umową przedwstępną sprzedaży (dalej "Nieruchomości Sporne"). Ze względu na fakt, że powyżej przedstawiony spór sądowy nie został zakończony, umowa podpisana ze Sprzedającymi w maju 2014 roku nie obejmuje Nieruchomości Spornych. W zależności od ostatecznego wyniku sporu dotyczącego Nieruchomości Spornych oraz od daty jego ostatecznego rozstrzygnięcia, Spółka może nabyć Nieruchomości Sporne w przyszłości, z zastrzeżeniem zasad oraz warunków uzgodnionych ze Sprzedającymi.

Łączna cena nabycia powyższej nieruchomości wynosiła 65,57 mln złotych, z czego 20,75 mln złotych zostało zapłacone przez Spółkę w formie zaliczki w czerwcu 2012 roku, a pozostała kwota w wysokości 44,82 mln złotych została zapłacona w maju 2014 roku.

Informacja finansowa

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 22 do 48, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013, które zostało sporządzone zgodnie z „MSSF”. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy pełnymi MSSF a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto Spółki przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 wyniósł 342 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września	
	2014	2013
	PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)	
		(przekształcone*)
Przychody ze sprzedaży	142.494	167.965
Koszt własny sprzedaży	(119.493)	(131.455)
Zysk brutto na sprzedaży	23.001	36.510
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.317)	(5.135)
Koszty ogólnego zarządu	(13.581)	(11.952)
Pozostałe koszty	(2.400)	(1.939)
Pozostałe przychody	362	480
Wynik na działalności operacyjnej	2,065	17.964
Przychody finansowe	1.913	1.918
Koszty finansowe	(3.429)	(2.308)
Wynik operacji finansowych, netto	(1.516)	(390)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(697)	(978)
Zysk/ (strata) brutto	(148)	16.596
Podatek dochodowy	827	589
Zysk netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	679	17.185
Zysk przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(337)	354
Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	342	17.539
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,001	0,064

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 25,5 mln złotych (15,2%) z 168,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku do 142,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, co zasadniczo jest konsekwencją spadku liczby lokali przekazanych klientom pod względem ich powierzchni z 26.151 m² w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku do 22.965 m² w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, jak również niewielkiego spadku średniej ceny sprzedaży za metr kwadratowy.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży spadł o 12,0 mln złotych (9,1%) ze 131,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku do 119,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, co zasadniczo jest konsekwencją rozpoznania kosztu mniejszej liczby lokali przekazanych klientom pod względem powierzchni (w m²).

Marża brutto

Marża brutto za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku wyniosła 16,1% wobec 21,7% w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku. Spadek ten spowodowany był dwoma czynnikami: po pierwsze delikatną obniżką średniej ceny sprzedaży za metr kwadratowy, a po drugie większość marży z okresu dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 roku związana była z projektami Espresso I, Młody Grunwald I, które były mniej rentowne aniżeli projekty przekazywane klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku (głównie Gemini II i Verdis I).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,2 mln złotych (3,5%) z 5,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku do 5,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku. Wzrost wydatków w tym zakresie odzwierciedla zmienną dynamikę rynkową, która zmusza deweloperów do przyjęcia bardziej proaktywnej strategii sprzedażowej oraz marketingowej wobec rosnącej konkurencji. Jednocześnie liczba lokali sprzedanych przez Spółkę wzrosła w bieżącym okresie o 35% (z 418 sprzedanych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku do 565 lokali w okresie zakończonym dnia 30 września 2014 roku).

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,6 mln złotych (13,6%) z 12,0 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku do 13,6 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 września 2014 roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim z nowego planu motywacyjnego, przyjętego w lutym 2014 (dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie 12), a także ze wzrostu premii w Dziale Sprzedaży związanej ze wzrostem sprzedaży. Wzrost jest kompensowany częściowo przez spadek premii Zarządu, która jest obliczana w stosunku do zysku brutto.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej, wynik z działalności operacyjnej Spółki spadł o 15,9 mln złotych, z zysku operacyjnego w wysokości 18,0 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku do zysku operacyjnego na poziomie 2,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Wynik operacji finansowych netto

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

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

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1.922	(9)	1.913
Koszty finansowe	(11.272)	7.843	(3.429)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(9.350)	7.834	(1.516)
Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 (przekształcone)*			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	2.014	(96)	1.918
Koszty finansowe	(13.131)	10.823	(2.308)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(11.117)	10.727	(390)

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 1,8 mln złotych (15,9%) z 11,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku do 9,3 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2014 roku, co było efektem zmniejszenia się średniego zadłużenia netto z 143,9 mln złotych podczas okresu dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku do 124,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, jak również spadku stóp procentowych (stóp referencyjnych WIBOR).

Podatek dochodowy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku Grupa wykazała korzyść podatkową w kwocie 827 tysięcy złotych, w porównaniu do 589 tysięcy złotych korzyści podatkowej rozliczonej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku. Korzyść podatkowa wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki organizacyjnej restrukturyzacji w ramach Grupy. Pozwoliło to Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co nie było możliwe w poprzednich okresach.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółek powiązanych, które nie są w 100% własnością Spółki. Udział ten wyniósł 337 tysięcy złotych (ujemny) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, w porównaniu do 354 tysięcy złotych (dodatni) w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku. Zmiana udziałów akcjonariuszy mniejszościowych jest spowodowana rozpoznaniem przychodów z projektu Espresso I, którego budowę zakończono w lutym 2014 roku.

Analiza wybranych pozycji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	Na dzień 30 września 2014	Na dzień 31 grudnia 2013 (przekształcone *)
	W tysiącach złotych	
Zapasy	673.710	604.790
Zaliczki otrzymane	64.958	70.565
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	201.200	164.001

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 września 2014 roku wyniosła 673,7 mln złotych wobec 604,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku. Wzrost wartości zapasów jest skutkiem inwestycji Grupy w postaci poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 97,8 mln złotych, nabycia ziemi oraz kosztów z tym związanych w łącznej kwocie 74,8 mln złotych (głównie projekt Jaśminowa). Wzrost został skompensowany przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 118,8 mln złotych. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 9 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (strony 35 do 37).

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2014 roku wyniosło 65,0 mln złotych wobec 70,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 142,5 mln złotych równoważonej częściowo zaliczkami otrzymanymi od klientów w wysokości 136,9 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 201,2 mln złotych na dzień 30 września 2014 roku wobec 164,0 mln na dzień 31 grudnia 2013 roku. Wzrost ten wynika zasadniczo z emisji nowych obligacji, pomniejszonych o koszty emisji (serie F, G i H) na łączną kwotę 44,1 mln złotych w kwietniu oraz maju 2014 roku, oraz jest efektem wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 24,1 mln złotych. Wzrost ten jest w części równoważony przez spłatę kredytów bankowych na łączną kwotę 30,4 mln złotych. Spośród wymienionych 201,2 mln złotych, wartość 7,6 mln złotych obejmuje zobowiązania o terminie płatności nie późniejszym niż 30 września 2015 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z ostatnimi emisjami obligacji w czerwcu i lipcu 2013 roku oraz kwietniu i maju 2014 roku. Jednocześnie kredyty bankowe uzyskane przez Spółkę w okresie ostatnich 7 do 8 lat, które miały służyć częściowemu refinansowaniu transakcji dotyczących nabycia gruntów krótko- i średnioterminowymi kapitałami obcymi, są stopniowo przekształcane w kredyty budowlane (gdy Spółka rozpoczyna budowę na danym projekcie) i spłacane przez Spółkę po zakończeniu budowy, gdy mieszkania zostają sprzedane klientom. Spółka zamierza spłacić kredyty i pożyczki otrzymane zarówno na potrzeby zakupu gruntów jak i na prowadzenie prac budowlanych z wpływów otrzymanych od klientów kupujących lokale mieszkalne w projektach współfinansowanych zarówno przez określone kredyty jak i obligacje.

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

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

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji o zmiennym oprocentowaniu na dzień 30 września 2014 roku wyniosły 161,9 mln złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 161,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,3 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (2,7 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 10 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 września 2014 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 18,3 mln złotych.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu gruntów na dzień 30 września 2014 roku wyniosły 18,3 mln złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 30 września 2014 roku wyniosły 2,7 mln złotych.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2014	2013 (przekształcone *)
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(27.945)	45.217
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11.429)	2.128
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	32.790	(19.365)

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (c.d.)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku wyniosły 27,9 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku w wysokości 45,2 mln złotych. Niższa wartość przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów netto z zapasów w kwocie 32,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z zapasów w kwocie 62,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku. Głównym powodem zwiększenia ujemnych przepływów netto z zapasów jest zwiększenie wydatków na zakup nowych działek (projekt Jaśminowa, podczas gdy w trakcie 2013 roku Spółka nie kupiła żadnego nowego projektu) oraz wzrost liczby oraz wartości projektów w budowie.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 11,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku wobec dodatnich przepływów netto w kwocie 2,1 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- ujemnych przepływów netto z inwestycji w krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczone w kwocie 10,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku wobec dodatnich przepływów netto z inwestycji w krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczone w kwocie 2,0 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynika przede wszystkim z gwarancji udzielonych na zabezpieczenie przyszłych płatności związanych ze zmianą użytkowania wieczystego gruntu i zakupem nowych gruntów pod rozwój infrastruktury, na których Spółka rozwija swoje projekty Moko, Jaśminowa i Espresso.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 32,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 19,4 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- wykupu obligacji w kwocie 5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku w porównaniu do wykupu obligacji w kwocie 66,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku;
- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 30,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku w porównaniu do spłaty zabezpieczonych kredytów w kwocie 72,3 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego;
- pomniejszonych o opłaty bankowe wpływów z tyt. kredytów w kwocie 24,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku w porównaniu do kwoty 16,4 mln w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego.

Efekt ten został częściowo zrównoważony:

- wpływem z emisji nowych obligacji na łączną kwotę 44,1 mln złotych (pomniejszoną o koszty emisji) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 w porównaniu do 113,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się pośrednio do I.T.R. Dori B.V., jednego z głównych udziałowców Spółki, którego ostatecznego akcjonariusza 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 notowanej na warszawskiej giełdzie, której siedziba znajduje się w Holandii, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z I.T.R. Dori B.V., że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną w pełni zrekomensowane Spółce. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2014 (9 miesięcy)	4,176	4,100	4,238	4,176
2013 (9 miesięcy)	4,201	4,067	4,343	4,216

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września lub na dzień 30 września			
	2014	2013**	2014	2013**
Przychody ze sprzedaży	34.122	39.982	142.494	167.965
Zysk brutto ze sprzedaży	5.508	8.691	23.001	36.510
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(35)	3.950	(148)	16.596
Zysk netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego	82	4.175	342	17.539
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6.692)	10.763	(27.945)	45.217
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2.737)	507	(11.429)	2.128
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7.852	(4.610)	32.790	(19.365)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.577)	6.660	(6.584)	27.980
Zapasy	161.329	142.742	673.710	601.799
Razem aktywa	189.828	179.385	792.721	756.286
Zaliczki otrzymane	15.555	12.980	64.958	54.723
Zobowiązania długoterminowe	48.205	33.579	201.305	141.568
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	29.737	34.647	124.181	146.071
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	111.354	110.316	465.015	465.091
Kapitał podstawowy	5.054	5.054	20.762	20.762
Średnia liczba akcji (podstawowa)	272.360.000	272.360.000	272.360.000	272.360.000
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,000	0,0152	0,001	0,064

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi zmianami wartości kursu wymiany waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatniego okresu sprawozdanie z sytuacji finansowej w Euro może nie oddawać rzeczywistej porównywalnej z poprzednim okresem sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 września 2014 roku. Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

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

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

** Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3 na stronie 28 i 29.

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

Prognozy dla pozostałej części roku 2014

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 2014 roku oraz w 2015 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali mieszkalnych (*)			Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*)			Łączna liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2013 roku	W okresie zakończonym dnia 30 września 2014 roku	Razem	Sprzedane do dnia 30 września 2014 roku	Na sprzedaż na dzień 30 września 2014 roku	Razem	
Młody Grunwald I ^(**)	Poznań	-	113	113	11	24	35	148
Espresso I ^(**)	Warszawa	-	203	203	2	5	7	210
Naturalis I,II & III ^(**)	Warszawa	95	26	121	4	47	51	172
Sakura I & II ^(**)	Warszawa	234	9	243	3	10	13	256
Verdis I & II ^(**)	Warszawa	149	56	205	3	9	12	217
Constans ^(**)	Warszawa	29	3	32	1	1	2	34
Gemini II ^(**)	Warszawa	179	1	180	-	2	2	182
Impressio I ^(**)	Wrocław	66	3	69	-	1	1	70
Chilli I & II ^(**)	Poznań	44	3	47	2	1	3	50
Panoramika I ^(**)	Szczecin	69	18	87	2	1	3	90
Total		865	435	1.300	28	101	129	1.429

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

^(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 – B. Wynik w podziale na projekty” (strony 3 - 5).

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2014 roku, w 2015 roku i w 2016 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2014 roku	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2014 roku	Razem liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Przewidywana data zakończenia budowy
Chilli III	Poznań	21	17	38	2.300	2014
Sakura III	Warszawa	91	54	145	7.300	2015
Sakura IV	Warszawa	33	81	114	6.600	2015
Verdis III	Warszawa	121	25	146	7.700	2015
Verdis IV	Warszawa	21	57	78	4.000	2015
Espresso II	Warszawa	99	53	152	7.600	2015
Impressio II	Wrocław	29	107	136	8.400	2015
Młody Grunwald II	Poznań	27	110	137	8.200	2015
Tamka	Warszawa	36	29	65	5.500	2015
Panoramika II	Szczecin	5	102	107	5.900	2016
Moko I	Warszawa	59	120	179	11.300	2016
Kamienica Jeżyce I	Poznań	-	144	144	7.800	2016
Razem		542	899	1.441	82.600	

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

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

Chilli III

Opis projektu

Trzeci etap projektu Chilli jest realizowany na gruncie o powierzchni 5.200 m², zlokalizowanym w Tulcach w okolicach Poznania. Projekt stanowi kontynuację Chilli I oraz Chili II, które zostały ukończone w 2012 oraz 2013 roku. Trzeci etap obejmie 38 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.300 m².

Stan realizacji

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

Sakura III i IV

Opis projektu

Trzeci oraz czwarty etap projektu Sakura jest realizowany na gruncie o powierzchni 9.900 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I oraz Sakura II, które zostały ukończone w maju 2012 i 2013 roku. W ramach trzeciego i czwartego etapu tego projektu powstanie jeden sześciopiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmuje 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.300 m² oraz jeden sześciopiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmuje 108 lokali mieszkalnych i 6 handlowych o łącznej powierzchni 6.600 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Sakura III rozpoczęła się w październiku 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na pierwszy kwartał roku 2015. Realizacja projektu Sakura IV rozpoczęła się w marcu 2014 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na trzeci kwartał roku 2015.

Verdis III i IV

Opis projektu

Etapy trzeci i czwarty projektu Verdis są realizowane na gruncie o powierzchni 8.000 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego) i są kontynuacją projektów Verdis I i Verdis II, które zostały ukończone w trakcie 2012 i 2013 roku. W ramach trzeciego i czwartego etapu projektu powstaną dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 140 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni 7.700 m² oraz jeden sześciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 78 lokali o łącznej powierzchni 4.000 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Verdis III rozpoczęła się w październiku 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku. Realizacja projektu Verdis IV rozpoczęła się w czerwcu 2014 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2015 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

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

Espresso II

Opis projektu

Drugi etap projektu Espresso jest realizowany na gruncie o powierzchni 4.800 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza w dzielnicy Wola i jest kontynuacją projektu Espresso I, który został ukończony w lutym 2014 roku. W ramach Espresso II powstaną dwa siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 142 lokale mieszkalne i 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m².

Stan realizacji

Budowa drugiego etapu projektu rozpoczęła się w sierpniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na czwarty kwartał 2015 roku. Pomimo tego, że Spółka rozpoczęła budowę drugiego etapu projektu Espresso na podstawie ostatecznego oraz prawomocnego pozwolenia na budowę, zezwolenie to zostało anulowane w maju 2014 roku. Nowe pozwolenie na budowę zostało wydane w lipcu bieżącego roku i Spółka oczekuje na jego uprawomocnienie. Spółka jest przekonana, że nieznaczne opóźnienie terminu realizacji projektu Espresso nie będzie miało istotnego negatywnego wpływu na wyniki Spółki.

Impressio II

Opis projektu

Drugi, i ostatni etap projektu Impressio jest realizowany na gruncie o powierzchni 7.800 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu (przy ulicy Rymarskiej) i jest kontynuacją projektu Impressio I, który został ukończony w trakcie 2012 roku. W ramach ostatniego etapu projektu powstaną 5 trzypiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które obejmą 136 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 8.400 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Impressio II rozpoczęła się w listopadzie 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku.

Młody Grunwald II

Opis projektu

Drugi etap projektu Młody Grunwald realizowany jest na działce gruntu o powierzchni 5.000 m² zlokalizowanej w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej w dzielnicy Grunwald i jest kontynuacją projektu Młody Grunwald I ukończonego w maju 2014 roku. W ramach drugiego etapu tego projektu powstaną trzy pięciopiętrowe budynki wielorodzinne, które obejmą 132 lokale mieszkalne i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 8.200 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach projektu Młody Grunwald II rozpoczęła się w kwietniu 2014 roku, natomiast ukończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2015 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

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

Tamka

Opis projektu

Projekt Tamka jest realizowany na gruncie o powierzchni 2.500 m², zlokalizowanym w dzielnicy Śródmieście w Warszawie (Centrum Warszawy). W ramach projektu Tamka powstanie jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalnych, który obejmie 60 lokali mieszkalnych i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 5.500 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Tamka rozpoczęła się w listopadzie 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na trzeci kwartał 2015 roku.

Panoramika II

Opis projektu

Drugi etap projektu Panoramika jest realizowany na gruncie o powierzchni 12.200 m² zlokalizowanym w Szczecinie (przy ulicy Duńskiej) i jest kontynuacją projektu Panoramika I, który został ukończony w 2012 roku. W ramach projektu powstanie 1 ośmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny, które obejmuje 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.900 m².

Stan realizacji

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

Moko I

Opis projektu

Pierwszy etap projektu Moko realizowany jest na gruncie o powierzchni 12.200 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Magazynowej). Inwestycja składać się będzie z dwóch siedmiopiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które obejmą 164 lokali mieszkalnych i 15 lokali handlowych o łącznej powierzchni 11.300 m².

Stan realizacji

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

Kamienica Jeżyce (dawniej Copernicus)

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2014

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W pozostałej części 2014 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie kolejnej fazy w ramach już realizowanego projektu oraz w ramach jednego nowego projektu, które to projekty, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów (włącznie z mniejszymi lokalami w korzystniejszych cenach). Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia się warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Skierniewicka

Projekt Skierniewicka będzie realizowany na gruncie o powierzchni 8.893 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Skierniewickiej). Pierwszy etap projektu obejmie 134 lokali o łącznej powierzchni 6.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w ciągu pozostałej części 2014 roku.

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Espresso III

Espresso III jest kontynuacją projektów Espresso I i II. Inwestycja obejmie 155 lokali o łącznej powierzchni 8.300 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu pozostałej części 2014 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2014 (c.d.)

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Gemini II ^(*)	Warszawa	120	Zakończony
Verdis I & II ^(*)	Warszawa	717	Zakończony
Sakura I & II ^(*)	Warszawa	2.151	Zakończony
Naturalis I, III & III ^(*)	Warszawa	1.432	Zakończony
Panoramika I ^(*)	Szczecin	436	Zakończony
Constans ^(*)	Warszawa	1.008	Zakończony
Espresso I ^(*)	Warszawa	980	Zakończony
Impressio I ^(*)	Wrocław	52	Zakończony
Młody Grunwald I ^(*)	Poznań	3.258	Zakończony
Chilli I & II ^(*)	Poznań	755	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone		10.909	
Chilli III ^(**)	Poznań	5.098	2014
Młody Grunwald II ^(**)	Poznań	6.946	2015
Sakura III ^(**)	Warszawa	29.845	2015
Sakura IV ^(**)	Warszawa	12.804	2015
Espresso II ^(**)	Warszawa	30.794	2015
Verdis III ^(**)	Warszawa	42.398	2015
Verdis IV ^(**)	Warszawa	7.583	2015
Impressio II ^(**)	Wrocław	10.333	2015
Tamka ^(**)	Warszawa	38.420	2015
Panoramika II ^(**)	Szczecin	1.111	2016
Moko ^(**)	Warszawa	28.901	2016
Podsuma – projekty w trakcie realizacji		214.233	
Razem		225.142	

^(*)Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 3 - 5).

^(**)Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji i/lub na sprzedaż, patrz: część “B” powyżej (strony 14-17).

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2014 i podczas 2015 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w drugiej połowie 2013 roku oraz w trzech kwartałach 2014 roku poprawiło perspektywy Spółki na ostatni kwartał 2014 roku i rok 2015, to ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie, w tym w Polsce, a także znaczny stopień niepewności rynku utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku dla pozostałej części roku 2014 i na 2015 rok. 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 IV kwartale 2014 roku oraz w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2015.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki na dzień sporządzenia niniejszego skróconego raportu za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku (5 listopada 2014 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 5 listopada 2014 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 września 2014 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2013 Liczba akcji / % udziałów
Akcje wyemitowane	272.360.000	-	272.360.000	-	272.360.000
Główni akcjonariusze:					
I.T.R. 2012 B.V. (*)	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
I.T.R. Dori B.V. (*)	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%	-	87.449.187 32,1%
RN Residential B.V. (**)	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny (***)	N/A Pomiędzy 3%-5%	N/A	N/A Pomiędzy 3%-5%	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Pomiędzy 5%-10%	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%

(*) W grudniu 2012, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. podjęły współpracę w formie partnerstwa pod prawem holenderskim, które posiada prawa głosu związane z 174.898.374 akcji Spółki, reprezentujące 64,2% łącznej liczby akcji Spółki, które wcześniej należały do I.T.R. Dori B.V.

I.T.R. 2012 B.V. jest pośrednio spółką zależną Israel Theaters Ltd., natomiast I.T.R. Dori B.V. jest spółką zależną U.Dori Group Ltd.

(**) Dnia 14 listopada 2013 akcje RN Residential B.V. (dawniej: GE Real Estate CE Residential B.V.) zostały nabyte (pośrednio - przez nabycie akcji RN Development Holding B.V.) przez I.T.R. 2012 B.V. i U. Dori Group Ltd., które dzięki tej transakcji podwyższyły swój pośredni udział w spółce Ronson o 7,67% każda. W efekcie tej transakcji spółki Israel Theaters Ltd. i U. Dori Group Ltd. pośrednio kontrolują po 39,78% akcji Spółki.

(***) Dawniej Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny

Zmiany w składzie Zarządu w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2014 podjęło następujące uchwały:

- Powołanie Petera Dudolenskigo na członka Zarządu i Dyrektora Zarządzającego B na okres czterech lat. Pan Dudolenski jest jedynym członkiem Zarządu Global City Holdings i dlatego ma status osoby powiązanej z jednym z głównych akcjonariuszy. Jego nominacja weszła w życie z dniem podjęcia uchwały. Pan Dudolenski zastąpił Pana Izraela Greidingera, który ustąpił ze stanowiska dyrektora zarządzającego B z dniem podjęcia uchwały.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Akcje

Następujący członkowie Zarządu są w posiadaniu akcji Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 30 września 2014 roku oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 5,17% akcji Spółki.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Zmiany w stanie posiadania akcji i praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Nie wystąpiły.

Pozostałe

Na dzień 30 września 2014 roku, Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 18.352 tysiące złotych.

Na dzień 30 września 2014 roku, nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- zwiększenie rezerwy na przyszłe płatności związane ze zmianą użytkowania wieczystego działek, na których Spółka rozwija projekty Moko i Espresso w kwocie 7.307 tysięcy złotych (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku); kwoty zostały ustalone na podstawie wstępnych żądań ze strony przedstawicieli m.st. Warszawy a ostateczne kwoty będą wynikały z wycen działek przygotowanych przez rzeczoznawcę nieruchomości; Zarząd nie jest w stanie przewidzieć potencjalnych terminów wycen działek oraz terminu ostatecznego rozliczenia z miastem; Zarząd uważa jednak, że zawiązana rezerwa jest wystarczająca na pokrycie wszystkich przyszłych płatności;
- zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 623 tysięcy złotych (spadek w wysokości 3.989 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2013 roku).

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w świetle obecnego procesu zatwierdzenia 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 30 września 2014 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Śródroczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie dziewięciu miesięcy oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
 Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
 Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
 Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Peter Dudolenski

Ronen Ashkenazi

Rotterdam, 5 listopada 2014 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 r.
TŁUMACZENIE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień		30 września 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2013 (badane) przekształcone *
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		9.287	9.270
Nieruchomości inwestycyjne		9.217	9.840
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		686	629
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	3	16.302	15.295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12.156	11.845
Aktywa trwałe razem		47.648	46.879
Zapasy	9	673.710	604.790
Należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłaty		11.577	38.064
Należności z tytułu podatku dochodowego		438	524
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	18	12.034	1.268
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		893	843
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		852	515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		45.569	52.153
Aktywa obrotowe razem		745.073	698.157
Aktywa razem		792.721	745.036
Pasywa			
Kapitał podstawowy		20.762	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282.873	282.873
Zyski zatrzymane		161.380	161.038
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		465.015	464.673
Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym		2.220	1.883
Kapitał własny razem		467.235	466.556
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	158.565	113.759
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	29.014	27.528
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		2.753	2.657
Pozostałe zobowiązania		-	394
Zobowiązanie z tytułu planu motywacyjnego (opcje)	12	974	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9.999	10.622
Zobowiązania długoterminowe razem		201.305	154.960
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		40.844	32.688
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	3.314	5.607
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	7.554	14.450
Zaliczki otrzymane		64.958	70.565
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		26	9
Rezerwy	17	7.485	201
Zobowiązania krótkoterminowe razem		124.181	123.520
Zobowiązania razem		325.486	278.480
Pasywa razem		792.721	745.036

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 48 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Not a	Okres 9 miesięcy	Okres 3 miesięcy	Okres 9 miesięcy	Okres 3 miesięcy
		zakończony 30 września 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	zakończony 30 września 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	zakończony 30 września 2013 (poddane przeładowi/ niebadane) przekształcone *	zakończony 30 września 2013 (poddane przeładowi/ niebadane) przekształcone *
Przychody ze sprzedaży		142.494	29.500	167.965	57.284
Koszt własny sprzedaży		(119.493)	(27.634)	(131.455)	(46.938)
Zysk brutto ze sprzedaży		23.001	1.866	36.510	10.346
Koszty sprzedaży i marketingu		(5.317)	(1.653)	(5.135)	(2.019)
Koszty ogólnego zarządu		(13.581)	(4.443)	(11.952)	(3.891)
Pozostałe koszty		(2.400)	(862)	(1.939)	(467)
Pozostałe przychody		362	195	480	127
Zysk z działalności operacyjnej		2.065	(4.897)	17.964	4.096
Przychody finansowe		1.913	595	1.918	728
Koszty finansowe		(3.429)	(1.405)	(2.308)	(436)
Wynik operacji finansowych, netto		(1.516)	(810)	(390)	292
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	3	(697)	(146)	(978)	(332)
Łączny zysk/(strata) przed opodatkowaniem		(148)	(5.853)	16.596	4.056
Podatek dochodowy	13	827	985	589	373
Zysk(strata) netto z działalności		679	(4.868)	17.185	4.429
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu i przed podziałem		679	(4.868)	17.185	4.429
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		342	(3.871)	17.539	4.560
Akcjonariuszom mniejszościowym		337	(997)	(354)	(131)
Całkowite dochody po opodatkowaniu		679	(4.868)	17.185	4.429
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		272.360.000	272.360.000	272.360.000	272.360.000
<i>W złotych</i>					
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)		0,001	(0,014)	0,064	0,017

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 48 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2014 roku przekształcone *	20.762	282.873	161.038	464.673	1.883	466.556
Całkowite dochody:						
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku	-	-	342	342	337	679
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	342	342	337	679
Stan na dzień 30 września 2014 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	161.380	465.015	2.220	467.235

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2013 roku	20.762	282.873	152.088	455.723	3.910	459.633
Dywidenda za rok obrotowy 2012	-	-	(8.171)	(8.171)	-	(8.171)
Całkowite dochody:						
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku	-	-	17.539	17.539	(354)	17.185
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	17.539	17.539	(354)	17.185
Stan na dzień 30 września 2013 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	161.456	465.091	3.556	468.647

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 48 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 (poddane przeładowi/ niebadane)
	Przekształcone*	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) za okres	679	17.185
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:		
Amortyzacja	463	493
Koszty finansowe	3.429	2.308
Przychody finansowe	(1.913)	(1.918)
Zysk na sprzedaży środków trwałych	(59)	(110)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	697	978
Plan motywacyjny (opcje)	12 974	-
Podatek dochodowy	(827)	(589)
Podsuma	3.443	18.347
Zmiana stanu zapasów	(32.117)	62.347
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat	(2.483)	(6.976)
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych	(337)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	7.762	(5.682)
Zmiana stanu rezerw	17 7.284	(12)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(5.607)	(13.769)
Podsuma	(22.055)	54.255
Odsetki zapłacone	(6.862)	(9.907)
Odsetki otrzymane	976	956
Podatek dochodowy zapłacony	(4)	(87)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(27.945)	45.217

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 48 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 (poddane przeładowi/ niebadane)
		Przekształcone*
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(480)	(304)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	623	-
Wpływy z kredytów udzielonych podmiotom trzecim	-	300
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	(865)	(500)
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	18	(10.766)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	59	614
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11.429)	2.128
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	24.083	16.427
Spłata kredytów bankowych	(30.411)	(72.266)
Wpływy z tytułu obligacji pomniejszone o koszty emisji	44.118	113.322
Wykup obligacji	(5.000)	(66.840)
Dywidendy	-	(8.171)
Pożyczki otrzymane od osób trzecich	-	316
Spłata pożyczek od osób trzecich	-	(2.153)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	32.790	(19.365)
Przepływy pieniężne netto	(6.584)	27.980
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	52.153	44.550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	45.569	72.530

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Noty zaprezentowane na stronach 27 do 48 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 września 2014 roku 39,78% akcji było kontrolowane przez I.T.R. 2012 B.V, która jest spółką zależną Global City Holdings N.V. („ITR 2012”) (32,11 % poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 oraz ITR Dori B.V. oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group) i 39,78% akcji było własnością U. Dori Group Ltd („U. Dori Group”) (32,11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7,67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group). Pozostałe 20,44% było własnością innych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadający od 3% do 5% akcji Spółki oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, utrzymujący udział pomiędzy 5% a 10% w całości akcji. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 5 listopada 2014 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 2013 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uwzględniając trwający proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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.

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 2013 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdanie finansowe – Zmiany do MSR 27
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – Zmiany do MSR 28
- MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – Zmiany do MSR 32
- MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena – Nowacja instrumentów pochodnych a kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń – Zmiany do MSR 39
- Interpretacja KIMSF 21 „Daniny publiczne”
- MSR 36 Utrata wartości aktywów – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych - Zmiany do MSR 36.

Z wyjątkiem MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, przyjęcie powyższych standardów oraz poprawek nie miało wpływu zarówno na roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jak i na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie Grupy. Zgodnie z wymogami MSR 34, charakter oraz wpływ przyjęcia MSSF 11 zostały ujawnione poniżej. Ponadto, zastosowanie MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” spowoduje konieczność ujawnienia dodatkowych informacji w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

MSSF 11 zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz SIC-13 „Podmioty wspólnie kontrolowane – niepieniężny wkład wspólników”. MSSF 11 eliminuje możliwość konsolidacji wspólnie kontrolowanych jednostek za pomocą metody proporcjonalnej. W jej miejsce, współkontrolowane jednostki spełniające definicję wspólnego przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 muszą być rozliczane metodą praw własności. Wpływ MSSF 11 na dane zawarte w sprawozdaniu finansowym jest opisany poniżej. Zastosowanie MSSF 11 wpłynie na sytuację finansową Grupy w związku z koniecznością wyeliminowania konsolidacji metodą proporcjonalną udziałów w Ronson IS sp. z o.o. i Ronson IS sp. z o.o. Sp. k.. W związku z zastosowaniem nowego standardu udziały w tych jednostkach będą konsolidowane metodą praw własności. Zmiana została wprowadzona retrospektywnie, zgodnie z wymogami MSSF 11, a dane porównawcze za okres poprzedzający zostały skorygowane. To przekształcenie ma wpływ na wynik w okresie porównawczym oraz na wysokość kapitału, co wynika z faktu, że nie jest dozwolone kapitalizowanie kosztów finansowania zewnętrznego na inwestycjach we wspólnych przedsięwzięciach, które są konsolidowane metodą praw własności, ponieważ nie istnieje dostosowywany składnik aktywów zgodnie z definicją z MSR 23. Wcześniej, stosując metodę proporcjonalną, aktywa wspólnego przedsięwzięcia (obejmujące nieruchomości w budowie) spełniały definicję dostosowywanego składnika aktywów zgodnie z MSR 23 a koszty finansowania zewnętrznego były kapitalizowane proporcjonalnie do udziału Grupy Ronson w aktywach wspólnego przedsięwzięcia.

Wpływ zastosowania MSSF 11 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia się następująco:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży	-	-
Koszt własny sprzedaży	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1)	-
Pozostałe koszty	-	-
Wynik operacji finansowych netto	844	331
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(978)	(332)
Łączny zysk przed opodatkowaniem	(135)	(1)
Podatek dochodowy	(160)	(63)
Wpływ na zysk netto z działalności	(295)	(64)

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

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (c. d.)**

Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	31 grudnia 2013 roku
	(poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Wzrost stanu inwestycji we wspólne przedsięwzięcie (długoterminowe)	15.295
Spadek stanu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim (długoterminowe)	(8.536)
Spadek stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego (długoterminowe)	(625)
Spadek stanu zapasów (krótkoterminowe)	(15.540)
Wzrost stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat (krótkoterminowe)	37
Spadek stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (krótkoterminowe)	(51)
Spadek stanu pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanim (długoterminowe)	8.535
Spadek stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (długoterminowe)	332
Spadek stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań (krótkoterminowe)	40
Wpływ na kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(513)

Wprowadzenie MSSF 11 nie wpłynęło istotnie na śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych jak i na Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony).

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 2013 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej**

Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na 30 września 2014.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2014	31 grudnia 2013
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100,0%	100,0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100,0%	100,0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100,0%	100,0%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100,0%	100,0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100,0%	100,0%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100,0%	100,0%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100,0%	100,0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
20. Ronson Development City Sp. z o.o.	2006	100,0%	100,0%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%	100,0%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
25. Ronson Development Continental Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%	100,0%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
29. Ronson Development West Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
30. Ronson Development East Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100,0%	100,0%
34. Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100,0%	100,0%
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
38. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.- Panoramika Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
39. Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
41. Ronson Development Sp z o.o - Horizon Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
42. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o- Sakura Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
43. Ronson Development Sp z o.o -Town Sp.k.	2007	100,0%	100,0%
44. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100,0%	100,0%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%

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

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (c.d.)**

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2014	31 grudnia 2013
b. posiadane pośrednio przez Spółkę (c. d.):			
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
49. Ronson Development Sp. z o.o. - Destiny 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
52. Ronson Development Sp. z o.o. - Wrocław 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100,0%	100,0%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82,0%	82,0%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
58. Ronson Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
59. Ronson Development Retreat 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
61. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
64. Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100,0%	100,0%
65. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
69. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100,0%	100,0%
70. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100,0%	100,0%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
72. Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100,0%	100,0%

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

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

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

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

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

W tysiącach złotych (PLN)

	Na dzień 30 września 2014 (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	450.299	35.969	9.217	117.016	-	90.783	2.605	57.067	7.733	-	770.689
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.032	22.032
Aktywa łącznie	450.299	35.969	9.217	117.016	-	90.783	2.605	57.067	7.733	22.032	792.721
Zobowiązania segmentu	127.672	1.150	-	15.548	-	6.017	-	706	-	-	151.093
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174.393	174.393
Zobowiązania łącznie	127.672	1.150	-	15.548	-	6.017	-	706	-	174.393	325.486

W tysiącach złotych (PLN)

	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane) – przeszacowane*										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	375.542	40.161	9.840	133.607	-	75.327	2.585	60.301	7.688	-	705.051
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.985	39.985
Aktywa łącznie	375.542	40.161	9.840	133.607	-	75.327	2.585	60.301	7.688	39.985	745.036
Zobowiązania segmentu	108.466	9.774	-	24.737	-	588	-	1.279	-	-	144.844
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.636	133.636
Zobowiązania łącznie	108.466	9.774	-	24.737	-	588	-	1.279	-	133.636	278.480

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

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

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	99.857	3.070	628	33.385	-	1.133	-	4.421	-	-	142.494
Wynik segmentu	15.167	(176)	382	675	-	(485)	(3)	286	(3)	-	15.843
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.778)	(13.778)
Wynik działalności operacyjnej	15.167	(176)	382	675	-	(485)	(3)	286	(3)	(13.778)	2.065
Przychody/koszty finansowe netto	264	(283)	-	(84)	-	28	-	51	-	(1.492)	(1.516)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(697)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(697)
Wynik przed opodatkowaniem	14.734	(459)	382	591	-	(457)	(3)	337	(3)	(15.270)	(148)
Podatek dochodowy											827
Zysk segmentu netto za okres											679
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480	480

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane) – przeszacowane*										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	137.628	8.125	462	3.599	-	7.608	-	10.543	-	-	167.965
Wynik segmentu	31.590	(637)	212	(895)	-	(424)	(3)	257	(3)	-	30.097
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.133)	(12.133)
Wynik działalności operacyjnej	31.590	(637)	212	(895)	-	(424)	(3)	257	(3)	(12.133)	17.964
Przychody/koszty finansowe netto	110	(15)	-	47	-	33	-	13	-	(578)	(390)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(978)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(978)
Wynik przed opodatkowaniem	30.722	(652)	212	(848)	-	(391)	(3)	270	(3)	(12.711)	16.596
Podatek dochodowy											589
Zysk segmentu netto za okres											17.185
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304	304

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

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

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	5.469	-	207	23.606	-	68	-	150	-	-	29.500
Wynik segmentu	(1.463)	(46)	128	837	-	(107)	(1)	216	(1)	-	(437)
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.460)	(4.460)
Wynik działalności operacyjnej	(1.463)	(46)	128	837	-	(107)	(1)	216	(1)	(4.460)	(4.897)
Przychody/koszty finansowe netto	44	(38)	-	(10)	-	18	-	53	-	(877)	(810)
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(146)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(146)
Wynik przed opodatkowaniem	(1.565)	(84)	128	827	-	(89)	(1)	269	(1)	(5.337)	(5.853)
Podatek dochodowy											985
Zysk segmentu netto za okres											(4.868)
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51	51

	W tysiącach złotych (PLN)										
	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane)*										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	48.408	1.905	211	954	-	2.694	-	3.112	-	-	57.284
Wynik segmentu	9.242	(215)	122	593	-	(1.543)	(1)	(69)	(1)	-	8.128
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.002)	(4.002)
Wynik działalności operacyjnej	9.242	(215)	122	593	-	(1.543)	(1)	(69)	(1)	(4.002)	4.096
Przychody/koszty finansowe netto	157	(5)	-	32	-	10	-	1	-	97	292
Udział w zysku / (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(332)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(332)
Wynik przed opodatkowaniem	9.067	(220)	122	625	-	(1.533)	(1)	(68)	(1)	(3.935)	4.056
Podatek dochodowy											373
Zysk segmentu netto za okres											4.429
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	44

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 roku i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

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

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2014 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	336.695	(21.734)	74.757	389.718
Koszty prac budowlanych	86.733	(67.252)	97.751	117.232
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	24.174	(2.884)	5.195	26.485
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	77.502	(4.921)	7.834	80.415
Pozostałe	3.772	(998)	1.884	4.658
Produkcja w toku	528.876	(97.789)	187.421	618.508

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2014 roku
Wyroby gotowe	76.439	97.789	(118.820)	55.408

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2014 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(525)	-	319	(206)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	604.790			673.710

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 7,65%.

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

Zmiany w pozycji zapasów w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku były następujące:

<i>Przekształcone</i> *	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Przeniesienie do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013			
<i>W tysiącach złotych</i>							
Wydatki związane z zakupem gruntu	354.976	(21.377)	3.096	336.695			
Koszty prac budowlanych	64.590	(67.883)	90.026	86.733			
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.200	(3.095)	7.069	24.174			
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	69.727	(5.835)	13.610	77.502			
Pozostałe	2.938	(1.406)	2.240	3.772			
Produkcja w toku	512.431	(99.596)	116.041	528.876			
<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013	
Wyroby gotowe	142.557	(1.030)	(787)	99.596	(163.897)	76.439	
<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013			Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zwiększenie	Wykorzystanie	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013
Odpis aktualizujący	(1.569)				-	1.044	(525)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	653.419						604.790

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają rocznemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 31 grudnia 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 8,6%.

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

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

<i>Przeształcone</i> *	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Przeniesienie do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2013
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wydatki związane z zakupem gruntu	354.976	(17.527)	2.351	339.800
Koszty prac budowlanych	64.590	(48.500)	59.765	75.855
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.200	(2.019)	4.150	22.331
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	69.727	(4.475)	10.727	75.979
Pozostałe	2.938	(1.069)	1.545	3.414
Produkcja w toku	512.431	(73.590)	78.538	517.379
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wyroby gotowe	142.557	73.590	(131.002)	85.145
<i>W tysiącach złotych</i>				
Odpis aktualizujący	(1.569)	-	844	(725)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto	653.419			601.799

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 8,9%.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji o zmiennym oprocentowaniu w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 (badany)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	119.366	88.413	88.413
Wykup obligacji	(5.000)	(82.500)	(66.840)
Wpływy z obligacji	45.000	116.300	116.300
Koszt emisji	(882)	(2.978)	(2.978)
Zamortyzowany koszt emisji	753	1.116	905
Odsetki naliczone	7.023	8.352	6.244
Spłata odsetek	(4.381)	(9.337)	(4.905)
Bilans zamknięcia	161.879	119.366	137.139
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	3.314	5.607	23.582
Zobowiązania długoterminowe	158.565	113.759	113.557
Bilans zamknięcia	161.879	119.366	137.139

Informacje ogólne:*Seria A*

18 kwietnia 2014 roku, Spółka wykupiła wszystkie pozostałe 500 obligacji serii A.

Serie C, D i E

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

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

Seria F

20 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 280.000 obligacji serii F o nominalnej wartości 28.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii F powinny zostać wykupione w dniu 20 maja 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibor powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają przewidzianą dotychczasową wycenę dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 20 maja 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii F są zabezpieczone hipoteką do kwoty 42.000 tysięcy złotych ustanowioną przez jeden z podmiotów zależnych Spółki na działkach położonych w Warszawie przy ulicy Jaśminowej.

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

30 kwietnia 2014 roku Spółka wyemitowała 120.000 obligacji serii G o nominalnej wartości 12.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii G powinny zostać wykupione w dniu 30 stycznia 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w kwietniu i w październiku aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają przewidzianą w projekcie dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 30 stycznia 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Seria H

23 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii H o nominalnej wartości 5.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii H powinny zostać wykupione w dniu 23 lutego 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają przewidzianą w projekcie dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 23 lutego 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla:*Serii C, D i E:*

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

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

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

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

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

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

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 września 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	143.597
Kapitał	462.858
Wskaźnik Zadłużenia Netto	31,0%

Serii F i H:

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

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego począwszy od drugiego kwartału 2014 roku.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 września 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	155.631
Kapitał	465.015
Wskaźnik Zadłużenia Netto	33,5%

Serii G:

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

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

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

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego począwszy od drugiego kwartału 2014 roku.

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

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 września 2014
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	154.779
Kapitał	465.015
Wskaźnik zadłużenia netto	33,3%

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

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

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

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego począwszy od drugiego kwartału 2014 roku.

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

Na dzień	30 września 2014
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>
Dług netto	154.779
Zapasy	608.752
Wskaźnik długu netto do zapasów	25,4%

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe**

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 (badany)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)
Bilans otwarcia	41.978	105.212	105.212
Otrzymane kredyty bankowe	24.872	27.428	16.568
Spłacone kredyty bankowe	(30.411)	(90.589)	(72.266)
Opłaty bankowe	(789)	(990)	(141)
Rozliczenie opłat bankowych	918	1.054	795
Odsetki naliczone/zapłacone netto	-	(137)	(96)
Bilans zamknięcia	36.568	41.978	50.072
Bilans zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	7.554	14.450	34.736
Zobowiązania długoterminowe	29.014	27.528	15.336
Bilans zamknięcia	36.568	41.978	50.072

Daty spłat kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocy 18 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocy 19 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 30 września 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 30 września 2013 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 12 – Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki**

W lutym 2014 r. Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki („Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi”). Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi nie zakłada nowej emisji akcji i nie spowoduje podaży nowych akcji, a u jego podstaw leżą następujące kluczowe założenia i przewiduje on mechanizm rozliczenia opisany poniżej:

- i. cena wykonania jednej opcji zgodnie z Planem Premiowania Opcjami Fantomowymi wynosi 1,6 PLN;
- ii. łączna liczba opcji wynosi 2.705.000 (co odpowiada blisko 1% łącznej liczby akcji Spółki), a przydział opcji na rzecz poszczególnych pracowników nastąpi na podstawie odrębnej decyzji komitetu wynagrodzeń rady nadzorczej Spółki („Komitet Wynagrodzeń”);
- iii. korzyści będą przez wybranych pracowników (Spółki lub jej podmiotów zależnych), którzy przystąpią do Planu Premiowania Opcjami Fantomowymi, akumulowane do końca 2015 roku, z czego (a) 50% zostaje przyznane w dacie decyzji Komitetu Wynagrodzeń zatwierdzającej Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi, (b) 25% na koniec 2014 roku, a (c) 25% na koniec 2015 roku;
- iv. pracownicy uczestniczący w Planie Premiowania Opcjami Fantomowymi zachowują prawo do wykonania posiadanych przez siebie opcji do końca 2017 roku (lub w terminie nie więcej niż dwóch lat od daty, w której ustał status zatrudnienia ich przez Spółkę lub jej podmiot zależny);
- v. z chwilą wykonania opcji, Spółka zapłaci posiadaczowi opcji kwotę pieniężną równą różnicy pomiędzy 1,6 PLN a obecną ceną rynkową akcji Spółki („Obecna Cena Rynkowa”) przydzielonych danemu pracownikowi (posiadaczowi opcji);
- vi. Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana jako średni kurs akcji z poprzedzającego miesiąca kalendarzowego, przy czym średni kurs akcji będzie określany poprzez obliczenie łącznej wartości obrotu w PLN wszystkich akcji Spółki będących przedmiotem obrotu w tym okresie podzielonej przez łączną liczbę akcji będących przedmiotem obrotu w tym okresie (jednak jeżeli łączna wartość obrotu w danym miesiącu jest niższa niż 100.000 PLN, wówczas Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana na podstawie średniej ceny rynkowej z ostatnich dwóch miesięcy);
- vii. jeżeli liczba akcji Spółki znajdujących się w wolnym obrocie (free float) spadnie poniżej 10% łącznej liczby akcji Spółki, Obecna Cena Rynkowa będzie ustalana przez renomowaną spółkę rzeczoznawców na podstawie wskaźnikowej wyceny spółek podobnych do Ronson notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (na podstawie wskaźników P/E oraz P/BV);
- viii. posiadacz akcji będzie uprawniony do złożenia wniosku o wypłatę w terminie pierwszych pięciu dni roboczych każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym wszyscy pracownicy mają obowiązek przestrzegać wszelkich ograniczeń w zakresie prowadzenia obrotu akcjami Spółki obowiązujących członków zarządu oraz rady nadzorczej oraz kluczowych członków kierownictwa wynikających z właściwych przepisów prawa, w szczególności do przestrzegania ograniczeń wynikających z okresów zamkniętych.

Na podstawie decyzji Komitetu Wynagrodzeń, z łącznej ilości 2.705.000 opcji, 950.000 opcji przydzielono Tomaszowi Łapińskiemu, 675.000 opcji Andrzejowi Gutowskiemu, natomiast pozostałe 1.080.000 opcji przydzielono innym kluczowym pracownikom Spółki. Z ogólnej liczby 2.705.000 opcji 50 %, tj. 1.352.500 opcji, zostało przyznane i nabyte w dniu 3 lutego 2014 roku.

Na dzień 30 września 2014 roku łączna liczba przyznanych opcji wynosiła 2.705.000, średnia ważona wartość tych opcji obliczona za pomocą modelu Blacka-Scholesa wyniosła około 0,49 złotych za opcję. Podstawowymi danymi wsadowymi użytymi w modelu były: średnia ważona cena akcji w wysokości 1,75 PLN, wyżej wymieniona cena wykonania jednej opcji, zmienność akcji na poziomie 50%, stopa dywidendy w wysokości 3%, średni okres do wykorzystania opcji wynoszący dwa lata oraz roczna stopa wolna od ryzyka w wysokości 6% .

Wartość opcji na dzień 30 września 2014 r., która wyniosła 974.000 złotych została ujęta w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji zobowiązania z tytułu planu motywacyjnego. Zmiana wartości za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 roku także w wysokości 974.000 złotych została ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 13 – Podatek dochodowy**

	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2014	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2014	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2013	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2013
	(poddane przeładowi / niebadane)	(poddane przeładowi / niebadane)	(poddane przeładowi / niebadane)	(poddane przeładowi / niebadane) *przekształcone
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	107	39	69	29
Podatek odroczone/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	215	(1.631)	(6.055)	(5.522)
Straty podatkowe do rozliczenia	(1.149)	607	5.397	5.120
Razem podatek odroczone/(korzyść)	(934)	(1.024)	(658)	(402)
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	(827)	(985)	(589)	(373)

* Niektóre przedstawione kwoty nie odpowiadają śródrocznemu skróconemu skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu na dzień 30 września 2013 r. i odzwierciedlają korekty opisane w Nocie 3.

Korzyść podatkowa w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku oraz korzyść podatkowa rozliczona w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki organizacyjnej restrukturyzacji w ramach Grupy. Pozwoliło to Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co nie było możliwe w poprzednich okresach.

Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe**(i) Zobowiązania inwestycyjne:**

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

	Na dzień 30 września 2014 (poddane przeładowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Moko I	39.379	-
Kamienica Jeżyce I	29.382	-
Panoramika II	24.500	-
Tamka	18.354	26.837
Młody Grunwald II	18.183	-
Espresso II	17.572	25.047
Impressio II	17.038	30.708
Sakura IV	12.852	-
Verdis IV	11.646	-
Verdis III	11.361	23.219
Sakura III	4.158	19.515
Chilli III	319	4.471
Młody Grunwald I	-	1.811
Espresso I	-	1.941
Razem	204.744	133.549

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

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 września 2014 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2014 poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane)
Tamka	29,279	9,672
Moko I	28,331	-
Verdis III	26,555	6,155
Espresso II	23,910	6,937
Sakura III	13,571	7,546
Sakura IV	9,885	-
Impressio II	7,499	358
Verdis IV	6,035	-
Młody Grunwald II	6,093	-
Chilli III	2,788	413
Sakura I & II	1,764	4,902
Panoramika II	956	-
Naturalis I, II & III	950	2,378
Espresso I	864	13,316
Constans	777	969
Chilli I & II	376	568
Verdis I & II	344	10,844
Młody Grunwald I	292	10,629
Gemini II	53	640
Panoramika I	27	2,058
Impressio I	18	335
Razem	160.367	77.720

(iii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela przedstawia listę linii kredytowych, które Spółka otworzyła podpisując z bankami umowy kredytowe w celu zabezpieczenia finansowania budowy bieżących projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli zawierają niewykorzystane części kredytu budowlanego przyznanego Spółce:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2014 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2013 (badane)
Espresso I	-	4.491
Espresso II	22.305	35.000
Sakura III	10.850	33.103
Sakura IV	21.479	28.025
Tamka	-	33.186
Impressio II	34.750	34.750
Moko	57.450	57.450
Razem	146.834	226.005

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (c.d.)****(iv) Zobowiązania inwestycyjne – zakup gruntu:**

W czerwcu 2012 roku Grupa zawarła z osobami prywatnymi („Sprzedający”) przedwstępną umowę zakupu gruntu o powierzchni 118 tysięcy m² zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jaśminowej. W maju 2014 roku Grupa podpisała ze Sprzedającymi umowę kupna dotyczącą części wyżej wspomnianego gruntu o łącznej powierzchni 82 tysięcy m², podczas gdy pozostała część nieruchomości nie została objęta transakcją z powodu niedopełnienia przez Sprzedających wymaganych warunków. Spółka jednak może zakupić pozostałą część gruntu w przyszłości zgodnie z ustalonymi ze Sprzedającymi warunkami. Zawarcie umowy zakupu i przeniesienie prawa własności pozostałej części gruntu może mieć miejsce w trakcie czwartego kwartału 2014 roku. Ostateczna płatność nie przekroczy 17,4 mln złotych.

(v) Zobowiązania warunkowe:

Nie wystąpiły.

Nota 15 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**(i) Czynniki ryzyka finansowego**

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości i ryzyko stóp procentowych); ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (Nota 39). 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 istniejących w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku, jak opisano w nocie 10 i 11.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(v) Ryzyko stopy procentowej

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

Nota 16 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Z wyjątkiem dwóch transakcji przedstawionych poniżej, nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku inne niż te już ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok.

W lutym 2014 r. Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 12).

W maju 2014 roku Grupa podpisała jedną umowę rezerwacyjną dotyczącą sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z dwoma miejscami parkingowymi i jedną komórką lokatorską z Panem Andrzejem Gutowskim na łączną kwotę (wyłączając podatek VAT) 872 tysięcy złotych. Powyższa transakcja została zawarta na warunkach rynkowych i przestrzegano w niej politykę Grupy w odniesieniu do transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 17 – Trwała utrata wartości i rezerwy**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku nastąpiły następujące ruchy netto w poziomie rezerw Grupy:

- zwiększenie rezerwy na przyszłe płatności związane ze zmianą użytkowania wieczystego działek, na których firma rozwija swoje projekty Moko oraz Espresso w kwocie 7.307 tysięcy złotych (zero w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku); kwoty zostały ustalone na podstawie wstępnych żądań ze strony przedstawicieli m.st. Warszawy a ostateczne kwoty będą wynikały z wycen działek przygotowanych przez rzeczoznawcę nieruchomości; Zarząd nie jest w stanie przewidzieć potencjalnych terminów wycen działek oraz terminu ostatecznego rozliczenia z miastem; Zarząd uważa jednak, że zawiązana rezerwa jest wystarczająca na pokrycie wszystkich przyszłych płatności;
- zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 623 tysięcy złotych (zmniejszenie o 3.989 tysięcy złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku).

Nota 18 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**Kredyty bankowe**

We wrześniu 2014 roku Spółka zawarła aneks do umowy z Bankiem Zachodnim WBK S.A. o łącznej wartości 18,4 mln złotych. Na podstawie podpisanego aneksu termin spłaty części kredytu w wysokości 7,6 mln złotych został ustalony na październik 2014 roku. Termin spłaty pozostałego salda kredytu, tj. 10,8 mln złotych, został przedłużony do stycznia 2016 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W marcu 2014 roku Spółka rozpoczęła proces budowlany projektu Sakura IV obejmującego 114 lokali o łącznej powierzchni 6.600 m².

W marcu 2014 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w projekcie Młody Grunwald II. Prace budowlane zostały rozpoczęte w kwietniu 2014 roku. W ramach projektu Młody Grunwald II powstanie 137 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.200 m².

W czerwcu 2014 roku Spółka rozpoczęła budowę w ramach projektu Verdis IV, który obejmie 78 lokali o łącznej powierzchni 4.000 m².

W czerwcu 2014 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w projekcie Panoramika II, a prace budowlane rozpoczęły się we wrześniu 2014 roku. W ramach projektu Panoramika II powstanie 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.900 m².

W wrześniu 2014 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w projekcie Moko I obejmującym 179 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 11.300 m².

We wrześniu 2014 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w projekcie Kamienica Jeżyce I obejmującym 144 lokali o łącznej powierzchni 7.800 m².

Ukończone projekty

W lutym 2014 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Espresso I, w którego skład wchodzi 210 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9.500 m².

W maju 2014 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Młody Grunwald I, w którego skład wchodzi 148 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.500 m².

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Nota 18 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)****Obligacje**

20 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 280.000 obligacji serii F o nominalnej wartości 28.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii F powinny zostać wykupione w dniu 20 maja 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibar powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 10).

30 kwietnia 2014 roku Spółka wyemitowała 120.000 obligacji serii G o nominalnej wartości 12.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii G powinny zostać wykupione w dniu 30 stycznia 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibar powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w kwietniu i w październiku aż do terminu wykupu (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 10).

23 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii H o nominalnej wartości 5.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii H powinny zostać wykupione w dniu 23 lutego 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny Wibar powiększony o marżę. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 10).

Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczone

W trzecim kwartale 2014 roku Spółka przeznaczyła 11,4 mln złotych na zabezpieczenie przyszłych płatności związanych ze zmianą sposobu użytkowania wieczystego gruntu i zakup nowych gruntów na rozwój infrastruktury, na których Spółka realizuje projekty Moko, Jaśminowa i Espresso.

Nota 19 – Zdarzenia po dniu bilansowym**Kredyty bankowe**

W listopadzie 2014 roku Spółka podpisała umowę z Bankiem Zachodnim WBK S.A. dotyczącą współfinansowania kosztów budowy drugiego etapu projektu Młody Grunwald w Poznaniu. Zgodnie z zapisami umowy Bank Zachodni WBK S.A. zapewni finansowanie kosztów budowlanych do kwoty 24 milionów zł. Ostateczna data spłaty kapitału została ustalona na grudzień 2016 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

Nie wystąpiły.

Ukończone projekty

Nie wystąpiły.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketing

Peter Dudolenski

Ronen Ashkenazi

Rotterdam, 5 listopada 2014

Raport z przeglądu

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej RONSON EUROPE N.V. („Spółka”), z siedzibą w Rotterdamie, sporządzonego na dzień 30 września 2014 roku oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Za sporządzenie i prezentację załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie prowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres

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

Wniosek

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

Amsterdam, 5 listopada 2014

Ernst & Young Accountants LLP

J.H. de Prie