

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
za okres dziewięciu miesięcy
zakończony dnia
30 września 2017

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie z Działalności Zarządu	1
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	24
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	25
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	26
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	27
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	29
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	50

Sprawozdanie Zarządu

Sprawozdanie Zarządu

Informacje Ogólne

Wstęp

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

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

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

Na dzień 30 września 2017 roku, w związku z umorzeniem w dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych utrzymywanych przez Spółkę, 66,06% akcji pozostających w obiegu było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (‘A. Luzon Group’). Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,6% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE Aviva BZ WBK. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 22.

Dnia 6 listopada 2017 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,51 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 247,7 mln złotych.

Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym, dynamicznie rozwijającym się deweloperem, rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych obszarach metropolitalnych w Polsce. 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 wydaje się być stabilna, co pozytywnie rokuje sytuację Spółki w przyszłości. Z drugiej strony niewielkie ożywienie gospodarcze w Europie, osłabione w ostatnim roku przez niestabilność na Ukrainie i przez kryzys związany z uchodźcami z Bliskiego Wschodu, może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne warunki działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wspomnianych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów, oraz (iii) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej.

Na dzień 30 września 2017 roku, Grupa posiada 953 lokale na sprzedaż, z czego 812 lokali jest dostępnych na sprzedaż w ośmiu projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 141 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Osiem projektów będących w trakcie budowy obejmuje łącznie 1.482 lokali o łącznej powierzchni 76.500 m². Zakończenie budowy 275 lokali o łącznej powierzchni 15.700 m² przewidziane jest na pozostałą część 2017 roku, natomiast zakończenie budowy 1.207 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 60.800 m² przewidziane jest na lata 2018 i 2019.

Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 13 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 3.845 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 253.400 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. Grupa rozważa rozpoczęcie dwóch innych etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 194 lokale o łącznej powierzchni 10.500 m², w pozostałej części 2017 roku. Jednocześnie Grupa aktywnie poszukuje nowych gruntów pod realizację projektów mieszkalnych. Po zawarciu przedwstępnych umów związanych z zakupem gruntu w celu realizacji projektu w Warszawie (dzielnica Ursus) obejmującego 1.600 lokali mieszkalnych, Spółka podjęła działania umożliwiające rozpoczęcie budowy tego projektu w 2018 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku Grupa sprzedała 645 lokali o łącznej wartości 242,0 mln złotych (ponadto Grupa sprzedała 42 lokale o łącznej wartości 32,4 mln złotych w ramach projektu zarządzanego przez Grupę). Dla porównania w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Grupa sprzedała 546 lokali o łącznej wartości 236,5 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Dywidenda

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

Ponadto, dnia 30 czerwca 2017 roku, podczas Roczno Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę ostatecznej dywidendy pieniężnej za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Dywidenda w wysokości 16.401.081 złotych lub 0,10 złotych za jedną akcję zwykłą, z dniem dywidendy ustalonym na 3 sierpnia 2017 roku, została wypłacona w dniu 10 sierpnia 2017 roku.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w okresie ostatnich turbulencji na rynkach europejskich, że jest silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z większością innych krajów europejskich), według oceny Zarządu, stwarza dobre perspektywy rozwoju na krajowym rynku nieruchomości pomimo niestabilności rynku, która panowała na przestrzeni ostatnich dziewięciu lat. Według Zarządu, Spółka posiada zdolność dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży osiągnięte przez Spółkę w ciągu ostatnich lat (pomimo spadku dynamiki w 2016 roku) potwierdzają powyższą zależność.

Po gwałtownych zmianach na rynkach nieruchomości w latach 2008-2009 aktywność deweloperów ulegała spowolnieniu do 2013 roku, w którym to rozpoczęto realizację jedynie 128.000 lokali na polskim rynku. Warunki rynkowe poprawiły się już w trakcie 2013 roku i począwszy od roku 2014 skala działalności na rynku mieszkaniowym stale rośnie. Liczba lokali wprowadzonych do realizacji przez deweloperów w ciągu 2016 roku wyniosła blisko 173.000 i była o 3% wyższa niż w 2015 roku. Co ważne, liczba projektów wprowadzanych do realizacji przez deweloperów (blisko 85.500) spadła o 1% w ciągu 2016 roku, po tym jak w 2015 roku wzrosła o 24%, a w 2014 roku o 36%, podczas gdy aktywność indywidualnych inwestorów wzrosła o 6%.

Jednocześnie wystąpiło kilka czynników, które miały pozytywne przełożenie na sytuację rynkową. Jednym z nich jest rządowy program wspierający młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie, nazwany "Rodzina na Swoim", który to zakończył się z końcem roku 2012, został zastąpiony nowym programem nazywanym „Mieszkanie dla Młodych” („MdM”), który wszedł w życie na początku 2014 roku. Program ten wspiera rynek mieszkaniowy w miastach, w których cena rynkowa mieszkania jest zbliżona do maksymalnej ceny kwalifikującej mieszkanie do uzyskania dotacji (na przykład w miastach takich jak Gdańsk, Łódź i Poznań). Ponadto, w ostatnich latach Narodowy Bank Polski utrzymywał stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2,5% od lipca 2013 roku do września 2014 oraz 2,0% od października 2014 do marca 2015, gdy stopy procentowe spadły do poziomu 1,5%). Ta znacząca obniżka od 2013 roku wpłynęła pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych z dwóch powodów. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze i łatwiej dostępne dla potencjalnych nabywców lokali mieszkaniowych, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy dla niskooprocentowanych depozytów w bankach.

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności, można stwierdzić, że rosnący popyt w ostatnich czterech latach dogonił podaż. Wzrost rynku nieruchomości zachęcił deweloperów do rozszerzania swojej działalności. Według REAS (agencja nieruchomości zajmująca się analizą polskiego rynku mieszkaniowego) w 2016 roku deweloperzy wprowadzili do swojej oferty w największych polskich miastach więcej nowych mieszkań niż byli w stanie w tym czasie sprzedać (65.000 nowych mieszkań w sześciu największych miastach, w tym w Warszawie, trafiło w 2016 roku na rynek, podczas gdy całkowita sprzedaż w tym samym okresie wyniosła 62.000 mieszkań). Jednocześnie liczba mieszkań znajdujących się w ofercie na koniec 2016 roku wzrosła do niemal 53.000, co odpowiadało 85% rocznej sprzedaży w ciągu poprzedniego roku.

Sprawozdanie Zarządu

Informacje o rynku (cd.)

Pomimo stałego wzrostu liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży w ciągu ostatnich czterech lat, wzrost ten był wolniejszy niż tempo sprzedaży (na koniec 2013 całkowita liczba mieszkań na sprzedaż w sześciu największych polskich miastach wynosiła 41.000 i była o 15% wyższa niż liczba mieszkań sprzedanych przez deweloperów w ciągu tamtego roku). To potwierdza, że deweloperzy dostosowują swoje działania do dynamiki rynku i racjonalnie poszerzają swoją ofertę.

Warszawa pozostawała najważniejszym rynkiem w Polsce w 2016 roku z ponad 24.000 sprzedanych lokali w tym okresie. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie była blisko o 26% wyższa niż w 2015 roku. Dynamika sprzedaży w pozostałych największych miastach Polski w 2016 roku była wolniejsza niż w Warszawie i wynosiła blisko 16%, odwrotnie niż w 2015 roku, kiedy sprzedaż w Warszawie wzrosła o 14% w porównaniu z 2014 rokiem i o 25% w pięciu największych miastach Polski (w porównaniu do wyniku z 2014 roku).

Mimo, iż wyniki sprzedaży osiągnęły stosunkowo wysokie poziomy w porównaniu z poprzednimi latami, to nie przełożyło się to na wzrost cen mieszkań, gdyż nastąpiła równowaga popytu i podaży. Ponadto limity cenowe nałożone w rządowym programie MDM stanowiły dodatkowy czynnik przy kształtowaniu cen mieszkań przez deweloperów, zmuszając ich do utrzymywania cen na stosunkowo niskim poziomie pozwalającym na zakwalifikowanie oferowanych mieszkań do uzyskania dopłat w ramach programu.

Pierwsze trzy kwartały 2017 roku potwierdziły kontynuację trendów obserwowanych na rynku mieszkaniowym w 2015 oraz 2016 roku. Według REAS (agencja nieruchomości zajmująca się analizą polskiego rynku mieszkaniowego) w sześciu największych aglomeracjach w Polsce liczba sprzedanych mieszkań w trakcie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku wyniosła 53.900 lokali i była o 23% wyższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Liczba mieszkań wprowadzonych do oferty w tym okresie wyniosła 50.900 i w konsekwencji oferta deweloperów lekko zmalała. Na koniec września 2017 roku całkowita liczba mieszkań na sprzedaż w sześciu największych polskich miastach wynosiła 50.800. w porównaniu do 52.700 mieszkań na koniec 2016 roku oraz 48.700 mieszkań na koniec grudnia 2015 roku. To potwierdza, że deweloperzy nadal dostosowują swoją działalność do dynamiki rynku i racjonalnie zwiększają swoją ofertę. Jednocześnie, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, liczba lokali, których budowę rozpoczęto w trakcie trzech kwartałów 2017 roku, była o 21% wyższa niż w analogicznym okresie 2016 roku. Zmiana ta była jeszcze wyższa w przypadku lokali mieszkalnych budowanych na sprzedaż przez deweloperów (wzrost o 26%) niż w przypadku domów budowanych indywidualnie (wzrost o 15%).

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017

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 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	139	7.200
City Link I ⁽¹⁾⁽²⁾	Warszawa	322	14.700
Razem		461	21.900

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

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

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku wyniósł 182,2 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży z wyłączeniem utworzonych odpisów aktualizujących na poziomie 149,6 mln złotych oraz po uwzględnieniu utworzonych odpisów aktualizujących na poziomie 152,9 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto z wyłączeniem utworzonych odpisów aktualizujących w wysokości 32,6 mln złotych (oraz marżę brutto na poziomie 17,9%) oraz po uwzględnieniu utworzonych odpisów aktualizujących wynik brutto w wysokości 29,3 mln złotych (i marżę brutto 16,1%). Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. *Joint venture*) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 195,3 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 162,0 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto na poziomie 33,3 mln złotych (oraz marżę brutto wynoszącą 17,0%).

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku w podziale na poszczególne projekty:

Projekt	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Espresso II & III	147	8.092	57.238	31,4%	47.278	31,6%	9.960	17,4%
Kamienica Jeżyce	169	8.646	51.165	28,1%	47.754	31,9%	3.411	6,7%
Moko	37	3.451	27.631	15,2%	18.929	12,7%	8.702	31,5%
Vitalia I	52	2.494	13.464	7,4%	10.616	7,1%	2.848	21,2%
Młody Grunwald I & II	9	763	4.603	2,5%	4.636	3,1%	(33)	-0,7%
Panoramika II	11	804	3.650	2,0%	3.594	2,4%	56	1,5%
Impressio	7	468	2.909	1,6%	3.022	2,0%	(113)	-3,9%
Sakura	13	998	6.722	3,7%	6.262	4,2%	460	6,8%
Tamka	3	292	4.236	2,3%	2.959	2,0%	1.277	30,1%
Verdis	4	251	1.935	1,1%	1.533	1,0%	402	20,8%
Naturalis I, II & III	4	321	1.634	0,9%	1.487	1,0%	147	9,0%
Sprzedaż gruntu	-	-	1.600	0,9%	1.222	0,8%	378	23,6%
Other	-	-	5.445	2,9%	285	0,2%	5.160	N.D
Razem / Średnia	456	26.580	182.232	100,0%	149.577	100,0%	32.655	17,9%
Odpisy aktualizujące	N.D	N.D	N.D		3.314		(3.314)	N.D
Wynik po uwzględnieniu odpisów aktualizujących	456	26.580	182.232		152.891		29.341	16,1%
City Link I ⁽³⁾	36	1.499	13.109		9.154		3.955	30,2%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	492	28.079	195.341		162.045		33.296	17,0%

(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.

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

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

(4) Przy założeniu, że wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowany metodą konsolidacji pełnej.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Espresso II & III

Budowa II i III etapu projektu Espresso została zakończona w maju 2016 roku i w grudniu 2016 roku. Drugi i trzeci etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt Espresso II obejmuje 141 mieszkań oraz 10 lokali komercyjnych oraz o łącznej powierzchni 7.600 m². Projekt Espresso III obejmuje 147 mieszkań i 8 lokali komercyjnych oraz o łącznej powierzchni 8.500 m².

Kamienica Jeżyce

Budowa ostatniego etapu projektu Kamienica Jeżyce została zakończona w grudniu 2016 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu przy ulicy Kościelnej. Projekt obejmuje 290 mieszkań oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 15.200 m².

Moko

Budowa ostatniego etapu projektu Moko została zakończona w październiku 2016 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Magazynowej. Projekt obejmuje 326 mieszkań oraz 19 lokali komercyjnych oraz o łącznej powierzchni 23.700 m².

Vitalia I

Budowa pierwszego etapu projektu Vitalia została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwsza faza projektu obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m².

Młody Grunwald I & II

Projekty Młody Grunwald I oraz Młody Grunwald II zostały ukończone, odpowiednio, w maju 2014 roku oraz w listopadzie 2015 roku. Projekty Młody Grunwald I oraz II, były realizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej. Projekt Młody Grunwald I obejmuje 136 mieszkań oraz 12 lokali komercyjnych oraz łącznej powierzchni wynoszącej 8.500 m². Projekt Młody Grunwald II obejmuje 132 mieszkania oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.200 m².

Panoramika II

Budowa II etapu projektu Panoramika została zakończona w lipcu 2016 roku. Drugi etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektu Panoramika I. Projekt obejmuje 107 mieszkań o łącznej powierzchni 5.900 m².

Impressio

Budowa ostatniego etapu projektu Impressio została ukończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu przy ulicy Rymarskiej. Projekt obejmuje 202 mieszkania oraz 4 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 12.900 m².

Sakura

Budowa ostatniego etapu projektu Sakura została zakończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie położonym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt obejmuje 488 mieszkań oraz 27 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 30.300 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Tamka

Budowa projektu Tamka została zakończona we wrześniu 2015 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Śródmieście przy ulicy Tamka w centrum Warszawy. Projekt Tamka składa się z 60 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 5.500 m².

Verdis

Budowa ostatniego etapu projektu Verdis, została ukończona się w październiku 2015 roku. Projekt Verdis został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Sowińskiego. Projekt składa się z 418 mieszkań oraz 23 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 26.100 m².

Naturalis I, II & III

Budowy projektów Naturalis I, II i III zostały ukończone w grudniu 2012, sierpniu 2012 i sierpniu 2013 roku. Projekty Naturalis I, II i III zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w Łomiankach koło Warszawy. Projekty Naturalis I, II i III obejmują łącznie 172 mieszkania o łącznej powierzchni 9.700 m².

Pozostałe

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

City Link I

Budowa pierwszego etapu projektu City Link została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m².

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 (cd.)

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 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2016	Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2017	Razem
Espresso II & III ⁽¹⁾	Warszawa	284	17	5	306
Espresso IV ⁽²⁾	Warszawa	64	70	12	146
Miasto Moje I ⁽²⁾	Warszawa	39	82	84	205
Miasto Moje II ⁽²⁾	Warszawa	-	-	148	148
Młody Grunwald I & II ⁽¹⁾	Poznań	251	13	21	285
Młody Grunwald III ⁽²⁾	Poznań	33	38	37	108
City Link III ^{(2)/(4)}	Warszawa	-	63	305	368
Marina Miasto ⁽²⁾	Wrocław	-	29	122	151
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	29	78	32	139
Chilli IV ⁽²⁾	Poznań	6	2	37	45
Panoramika II ⁽¹⁾	Szczecin	90	9	8	107
Panoramika III ⁽²⁾	Szczecin	14	66	42	122
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	276	26	43	345
Kamienica Jeżyce ⁽¹⁾	Poznań	274	19	2	295
Tamka ⁽¹⁾	Warszawa	64	1	-	65
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	430	2	9	441
Sakura ⁽¹⁾	Warszawa	498	12	5	515
Naturalis I, II & III ⁽¹⁾	Warszawa	171	-	1	172
Impressio ⁽¹⁾	Wrocław	204	2	1	207
Pozostałe projekty		1	(1)	4	4
Razem (wyłączając JV)		2.728	528	918	4.174
City Link I ^{(1)/(3)}	Warszawa	264	48	10	322
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	95	69	25	189
Razem (włączając JV)		3.087	645	953	4.685

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 4-6).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2017" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 17-19).

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

(4) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis, Spółka posiada w nim 100% udziałów.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu (cd.)

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), czyli powierzchnię (w m²) sprzedanych lokali oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku:

Lokale sprzedane w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku				
Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)
Espresso II & III ⁽¹⁾	Warszawa	17	1.308	9.369
Espresso IV ⁽²⁾	Warszawa	70	3.930	29.047
Miasto Moje I ⁽²⁾	Warszawa	82	3.984	22.865
Młody Grunwald I & II ⁽¹⁾	Poznań	13	1.085	6.482
Młody Grunwald III ⁽²⁾	Poznań	38	2.060	12.183
City Link III ^{(2)/(4)}	Warszawa	63	2.689	25.742
Marina Miasto ⁽²⁾	Wrocław	29	1.159	9.329
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	78	3.687	19.998
Chilli IV ⁽²⁾	Poznań	2	118	475
Panoramika II ⁽¹⁾	Szczecin	9	689	3.075
Panoramika III ⁽²⁾	Szczecin	66	2.825	13.068
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	26	2.748	22.198
Kamienica Jeżyce ⁽¹⁾	Poznań	19	1.535	8.753
Tamka ⁽¹⁾	Warszawa	1	60	983
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	2	137	1.106
Sakura ⁽¹⁾	Warszawa	12	923	6.254
Naturalis I, II & III ⁽¹⁾	Warszawa	-	-	291
Impressio ⁽¹⁾	Wrocław	2	237	1.643
Pozostałe projekty		(1)	(47)	(537)
Razem (wyluczając JV)		528	29.127	192.324
City Link I ^{(1)/(3)}	Warszawa	48	2.287	20.920
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	69	3.021	28.775
Razem (włączając JV)		645	34.435	242.019

- (1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 4-6).
- (2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2017" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 17-19).
- (3) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.
- (4) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis, Spółka posiada w nim 100% udziałów.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 (cd.)

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat nowych projektów, których budowa lub proces sprzedaży rozpoczęły się w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
City Link III ⁽¹⁾⁽²⁾	Warszawa	368	18.700
Marina Miasto ⁽¹⁾	Wrocław	151	6.200
Miasto Moje II ⁽¹⁾	Warszawa	148	8.100
Razem		667	33.000

(1) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały opisane w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2017" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 17-19).

(2) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis. Spółka posiada w nim 100% udziałów.

E. Nabycie gruntu

W styczniu 2017 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 82,0 mln złotych powiększona o VAT należny. Zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów objętych przez transakcję jest planowane etapami do grudnia 2019 roku. Spółka zapłaciła część ceny, w wysokości 66,5 mln złotych powiększoną o VAT należny. Kolejne płatności na poczet ceny całkowitej będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Spółkę i sprzedawców na lata 2017 – 2019. Spółka spodziewa się, że pierwszy etap projektu mieszkalnego mającego być wybudowanym na nieruchomościach zostanie rozpoczęty w pierwszym półroczu 2018 roku.

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 24 do 49, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 wyniósł 127 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września	
	2017	2016
	PLN (w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	182.232	202.565
Koszt własny sprzedaży	(152.891)	(161.521)
Zysk brutto ze sprzedaży	29.341	41.044
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.652)	(5.831)
Koszty ogólnego zarządu	(14.380)	(14.259)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(447)	(903)
Pozostałe koszty	(3.694)	(2.341)
Pozostałe przychody	591	657
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	7.759	18.367
Przychody finansowe	667	1.523
Koszty finansowe	(5.943)	(6.587)
Wynik operacji finansowych. netto	(5.276)	(5.064)
Zysk/(strata) brutto	2.483	13.303
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(461)	(1.861)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	2.022	11.442
Akcjonariat mniejszościowy	(1.895)	(617)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	127	10.825
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,001	0,040

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 20,4 mln złotych (10,0%) z 202,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 do 182,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²).

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży spadł o 8,6 mln (5,3%) z 161,5 mln w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 do 152,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²). Spadek ten został częściowo zrównoważony przez utworzenie odpisu aktualizującego.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku, na podstawie analizy wartości netto możliwej do uzyskania (ang. *Net Realizable Value, NRV*) utworzono odpis aktualizujący na część zapasów Spółki, w wysokości 3,3 mln złotych, przy czym w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku odpis ten wynosił 0 złotych.

Marża brutto

Marża brutto za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego wyniosła 17,9% wobec 20,3% w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2016 roku.

Koszty sprzedaży i marketing

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 2,2 mln złotych (37,4%) z 5,8 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 roku do 3,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku. Spadek jest zasadniczo spowodowany tym, iż w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku Spółka rozpoczęła realizację budowy 3 projektów/etapów obejmujących 667 lokali, w porównaniu do 7 projektów/etapów obejmujących 921 lokali, których realizacja została rozpoczęta w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku. Dodatkowo, zmniejszeniu uległy opłaty na rzecz agencji nieruchomości.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,1 mln złotych (0,8%) z 14,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku do 14,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku. Wzrost jest zasadniczo spowodowany wzrostem kosztów usług doradczych związanych z podejmowanymi przez Grupę różnymi inicjatywami restrukturyzacyjnymi oraz kosztami usług doradczych świadczonych przez A. Luzon Group. Wzrost ten został częściowo wyrównany przez spadek kosztów zatrudnienia.

Udział w zysku/(stratach) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Udział w zysku/(stratach) w ramach wspólnego przedsięwzięcia składa się z 50% udziałów Spółki we wspólnym przedsięwzięciu (ang. *Joint Venture, JV*) spółek Ronson IS sp. z o.o. oraz w Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k (JV), które odpowiadają za dwa etapy projektu City Link w Warszawie.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku wynik netto JV był ujemny i wynosił (894) tysiące złotych (z czego 447 tysięcy złotych zostało przyporządkowanych Spółce). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku, JV ukończył pierwszy etap projektu City Link oraz przekazał 36 lokali, co pozwoliło na rozpoznanie zysku brutto w wysokości 4,0 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku, który został skompensowany głównie przez opłatę za zarządzanie płaconą Spółce (w kwocie 4,0 mln złotych).

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty wzrosły o 1,4 mln złotych (57,8%) z 2,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku do 3,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku. Wzrost jest zasadniczo spowodowany wzrostem kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki spadł o 10,6 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 18,4 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku do zysku operacyjnego na poziomie 7,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Wynik operacji finansowych netto

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

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

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	667	-	667
Koszty finansowe	(11.457)	5.514	(5.943)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(10.790)	5.514	(5.276)

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1.523	-	1.523
Koszty finansowe	(11.908)	5.321	(6.587)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(10.385)	5.321	(5.064)

Koszty finansowe przed kapitalizacją spadły o 0,5 mln złotych (3,8%) z 11,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku do 11,4 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku. Spadek ten jest zasadniczo spowodowany spadkiem średniej marży na wyemitowanych obligacjach.

Przychody finansowe spadły o 0,9 mln złotych (56,2%) z 1,5 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 do 0,6 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku. Spadek ten jest zasadniczo spowodowany zmniejszeniem stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Podatek dochodowy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku wykazano koszty z tytułu podatku dochodowego w wysokości 0,5 mln złotych, w porównaniu do kosztów z tytułu podatku dochodowego w wysokości 1,9 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2016 roku.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółki powiązanej, które nie są w 100% własnością Spółki. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 1,9 mln złotych (mając ujemny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej), w porównaniu do udziału w zyskach w wysokości 0,6 mln złotych (ujemny wpływ) w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2016 roku. Zmiana w udziałach akcjonariuszy mniejszościowych wynika z przychodów i zysków osiągniętych w ramach projektu Espresso III, który został ukończony w grudniu 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 30 września 2017	Na dzień 31 grudnia 2016
	w tysiącach złotych	
Zapasy	511.896	574.098
Zaliczki otrzymane	83.334	100.607
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	219.135	226.092

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 września 2017 roku wyniosła 511,9 mln złotych w porównaniu do 574,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek wartości zapasów wynika przede wszystkim z rozpoznanych kosztów sprzedaży na łączną kwotę 149,5 mln złotych. Spadek ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy związane z bezpośrednimi kosztami budowy na łączną kwotę 78,8 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2017 roku wyniosło 83,3 mln złotych wobec 100,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 175,9 mln złotych częściowo skompensowanych zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 158,6 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 219,1 mln złotych na dzień 30 września 2017 roku wobec 226,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek zasadniczo jest spowodowany efektem spłaty obligacji na łączną kwotę 95,5 mln złotych oraz spłatą kredytów bankowych na łączną kwotę 46,6 mln złotych. Spadek ten jest w części równoważony przez wpływy z obligacji pomniejszonych o koszty emisji na łączną kwotę 69,1 mln oraz wpływy z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 64,9 mln złotych. Ze wspomnianych 219,1 mln złotych, wartość 33,6 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2018 roku

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji od 2014 roku poprzez okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku, a także terminy spłat kredytów bankowych uzyskanych przez Spółkę w celu sfinansowania kosztów budowy projektów realizowanych przez Spółkę.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na dwie kategorie: 1) obligacje, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 września 2017 roku wyniosły 198,3 mln złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 197,2 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,9 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (1,8 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 11 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 września 2017 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 20,8 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływ środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2017	2016
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.603	35.168
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13.637	(324)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(40.741)	(41.353)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku wyniosły 11,6 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2016 roku w wysokości 35,2 mln złotych. Spadek wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku z tytułu zaliczek na zakup gruntu w kwocie 30,5 mln złotych, w porównaniu z zerowym przepływem pieniężnym netto z tego tytułu w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2016 roku;
- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 158,6 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku, w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 229,6 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku.

Efekt ten został częściowo kompensowany przez:

- ujemne przepływy pieniężne netto wynikające z inwestycji Grupy w zapasy w wysokości 90,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku w porównaniu do 178,6 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2016 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 13,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 0,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku. Wzrost przepływów z działalności inwestycyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów netto z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia w kwocie 13,4 mln złotych (wpływ netto z tytułu spłaty udzielonych pożyczek we wspólne przedsięwzięcia) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku, wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w kwocie 0,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (cd.)

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 40,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 41,4 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego. Wzrost wynikał w głównej mierze z:

- wpływów netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 18,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku w porównaniu do spłaty netto zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 55,7 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku.

Efekt ten został częściowo równoważony przez:

- spłatę netto zadłużenia z tytułu obligacji w kwocie 26,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku w porównaniu do spłaty netto zadłużenia z tytułu obligacji w kwocie 36,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 września 2016 roku;
- wypłatę dywidendy w wysokości 31,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku w porównaniu do wypłaty dywidendy w kwocie 21,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 września 2016 roku.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się pośrednio do I.T.R. Dori B.V., największego akcjonariusza Spółki pod względem posiadanych udziałów, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Holandii, a której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z I.T.R. Dori B.V., że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2017 (9 miesięcy)	4.266	4.174	4.416	4.309
2016 (9 miesięcy)	4.359	4.236	4.499	4.312

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września lub na dzień 30 września			
	2017	2016	2017	2016
Przychody ze sprzedaży	42.717	46.471	182.232	202.565
Zysk brutto ze sprzedaży	6.878	9.416	29.341	41.044
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	582	3.052	2.483	13.303
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	30	2.483	127	10.825
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.720	8.068	11.603	35.168
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3.197	(74)	13.637	(324)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9.550)	(9.487)	(40.741)	(41.353)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3.634)	(1.493)	(15.501)	(6.509)
Zapasy	118.797	166.941	511.896	719.849
Razem aktywa	157.470	205.191	678.539	884.785
Zaliczki otrzymane	19.340	33.694	83.334	145.287
Zobowiązania długoterminowe	45.249	36.327	194.979	156.644
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	35.002	64.719	150.823	279.067
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	76.248	103.603	328.552	446.734
Kapitał podstawowy	3.043	5.054	12.503	20.762
Średnia liczba akcji (podstawowa)	164.010.813	272.360.000	164.010.813	272.360.000
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0.000	0.009	0.001	0.040

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2017 roku. Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży w pozostałej części 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2016	W okresie 6 miesięcy zakończony m dnia 30 września 2017	Razem lokale przekazane	Sprzedane do dnia 30 września 2017	Na sprzedaż na dzień 30 września 2017	Razem lokale przewidziane do przekazania	
Espresso II & III ⁽²⁾	Warszawa	153	147	300	1	5	6	306
Kamienica Jeżyce ⁽²⁾	Poznań	123	169	292	1	2	3	295
Moko ⁽²⁾	Warszawa	256	37	293	9	43	52	345
Vitalia I ⁽²⁾	Wrocław	-	52	52	55	32	87	139
Młody Grunwald I & II ⁽²⁾	Poznań	250	9	259	5	21	26	285
Panoramika II ⁽²⁾	Szczecin	85	11	96	3	8	11	107
Naturalis I. II & III ⁽²⁾	Warszawa	166	4	170	1	1	2	172
Sakura ⁽²⁾	Warszawa	495	13	508	2	5	7	515
Verdis ⁽²⁾	Warszawa	425	4	429	3	9	12	441
Tamka ⁽²⁾	Warszawa	62	3	65	-	-	-	65
Impressio ⁽²⁾	Wrocław	197	7	204	2	1	3	207
Pozostałe projekty		1	-	1	1	4	5	6
Razem (wylączając JV)		2.213	456	2.669	83	131	214	2.883
City Link I ^{(2)/(3)}	Warszawa	-	36	36	276	10	286	322
Razem (włączając JV)		2.213	492	2.705	359	141	500	3.205

(1) 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.

(2) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty” (strony 4 - 6).

(3) Projekt jest prezentowany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie, udział Spółki w projekcie wynosi 50%.

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest na pozostałą część 2017 roku, w 2018 roku oraz w 2019 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2017	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2017 roku	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Przewidywana data zakończenia budowy
Chilli IV	Poznań	8	37	45	2.900	2017
Panoramika III	Szczecin	80	42	122	5.700	2017
Młody Grunwald III	Poznań	71	37	108	7.100	2017
Espresso IV	Warszawa	134	12	146	8.100	2018
Miasto Moje I	Warszawa	121	84	205	10.900	2018
Miasto Moje II	Warszawa	-	148	148	8.100	2018
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	63	305	368	18.700	2019
Marina Miasto	Wrocław	29	122	151	6.200	2019
Podsuma – wylączając JV		506	787	1.293	67.700	
City Link II ⁽¹⁾	Warszawa	164	25	189	8.800	2018
Razem – włączając JV		670	812	1.482	76.500	

(1) Projekt został zaprezentowany w Skróconym Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki w projekcie wynosi 50%.

(2) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis, Spółka posiada w nim 100% udziałów.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

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

Chilli IV

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Panoramika III

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Młody Grunwald III

Opis projektu

Trzeci (ostatni) etap projektu Młody Grunwald realizowany jest na części gruntu zlokalizowanej w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej i jest kontynuacją projektów Młody Grunwald I oraz Młody Grunwald II, które zostały ukończone odpowiednio w 2014 i 2015 roku. Trzeci etap składać się będzie z 104 lokali mieszkalnych oraz 4 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.100 m².

Stan realizacji

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

Espresso IV

Opis projektu

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

Stan realizacji

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

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

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

Miasto Moje I oraz II

Opis projektu

Pierwszy i drugi etap projektu Miasto Moje są realizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. W maju 2016 roku Spółka nabyła wszystkie prawa do gruntu pozwalające na realizację projektu w związku z niewykorzystaniem prawa pierwokupu przez Miasto Warszawa. Pierwszy etap projektu składać się będzie ze 191 lokali mieszkalnych i 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m², natomiast drugi etap projektu składać się będzie z 148 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje I rozpoczęły się w czerwcu 2016 roku, a proces sprzedaży rozpoczął się we wrześniu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2018 roku. Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje II rozpoczęły się w sierpniu 2017 roku, a zakończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2018 roku.

City Link III

Opis projektu

Projekt City Link III jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. City Link III będzie obejmował 364 lokali mieszkalnych i 4 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 18.700 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu City Link III rozpoczęły się w czerwcu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2019 roku.

Marina Miasto

Opis projektu

Projekt Marina Miasto jest realizowany na gruncie położonym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli. Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Marina Miasto rozpoczęły się w lipcu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

City Link II

Opis projektu

Drugi etap projektu jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej i jest kontynuacją projektu City Link I, który został zakończony we wrześniu 2017. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 184 lokali mieszkalnych i 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m².

Stan realizacji

Przed sprzedaż w ramach projektu City Link II rozpoczęła się w kwietniu 2016 roku, podczas gdy prace budowlane rozpoczęły się w listopadzie 2016 roku. Zakończenie projektu City Link II planowane jest na czwarty kwartał 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2017

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2017 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie dwóch etapów bieżących projektów, które, zdaniem Zarządu odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, uwzględniając mniejsze lokale mieszkalne oferowane w korzystniejszych cenach. Ponadto, w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

Kolejne etapy realizowanych projektów

Panoramika IV

Projekt Panoramika IV jest kontynuacją projektów Panoramika I – III. Projekt będzie obejmował 111 lokali o łącznej powierzchni 5.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2017 roku.

Vitalia II

Projekt Vitalia II jest kontynuacją projektu Vitalia I. Projekt będzie obejmował 83 lokale o łącznej powierzchni 4.700 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy dla pozostałej części roku 2017 (cd.)

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w danym momencie, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A. – Projekty Zakończone” powyżej na stronie 17). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	8.110	Zakończony
Espresso II & III ⁽¹⁾	Warszawa	605	Zakończony
Impressio ⁽¹⁾	Wrocław	1.682	Zakończony
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	1.490	Zakończony
Sakura ⁽¹⁾	Warszawa	1.236	Zakończony
Młody Grunwald I, II ⁽¹⁾	Poznań	2.284	Zakończony
Naturalis I, II & III ⁽¹⁾	Warszawa	583	Zakończony
Kamienica Jeżyce ⁽¹⁾	Poznań	414	Zakończony
Panoramika II ⁽¹⁾	Szczecin	927	Zakończony
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	12.730	Zakończony
Pozostałe projekty		1.032	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone		31.093	
Młody Grunwald III ⁽²⁾	Poznań	23.177	2017
Panoramika III ⁽²⁾	Szczecin	16.164	2017
Chilli IV ⁽²⁾	Poznań	1.973	2017
Espresso IV ⁽²⁾	Warszawa	53.915	2018
Miasto Moje I ⁽²⁾	Warszawa	34.657	2018
Marina Miasto ⁽²⁾	Wrocław	9.328	2019
City Link III ^{(2)/(4)}	Warszawa	25.742	2019
Podsuma – projekty w trakcie budowy		164.956	
City Link I ^{(2)/(3)}	Warszawa	105.921	Zakończony
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	69.976	2018
Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia		175.897	
Razem		371.946	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty” (strony 4-6).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części “Prognozy dla pozostałej części roku 2017” – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 17-19).

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

(4) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis, Spółka posiada w nim 100% udziałów.

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2017 roku

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki, na dzień opublikowania raportu (6 listopada 2017 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 6 listopada 2017 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 września 2017 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2016 Liczba akcji / % udziałów
<i>Wyemitowane akcje</i>	<i>164.010.813</i>	-	<i>164.010.813</i>	<i>(108.349.187)</i>	<i>272.360.000</i>
Główni akcjonariusze:					
Ronson Europe N.V. (akcje własne: umorzone dnia 1 marca 2017)	-	-	-	(108.349.187)	108.349.187 39,78%
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 32,11%
RN Residential B.V. ⁽²⁾	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 7,67%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,6%	-	23.884.091 14,6%	nd	nd Między 5%-10%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	nd Między 5%-10%	nd	nd Między 5%-10%	nd	nd Między 3%-5%
Aviva OFE Aviva BZWBK	nd Między 3%-5%	nd	nd Między 3%-5%	nd	nd Poniżej 3%

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

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

Na dzień umorzenia akcji własnych utrzymywanych przez Ronson Europe N.V (1 marca 2017 roku) i na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, A. Luzon Group pośrednio kontroluje 66.06% akcji Spółki pozostających w obiegu.

Zmiany w Zarządzie Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

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

W dniu 27 kwietnia 2017 roku Pan Shraga Weisman złożył rezygnację z funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 27 kwietnia 2017 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2017 roku wyraziło zgodę na (i) powołanie Pana Tomasa Łapińskiego, będącego dotychczas członkiem Zarządu (Dyrektor Zarządzający A) i Dyrektorem Finansowym Spółki, na stanowisko członka Zarządu (Dyrektora Zarządzającego A), jak również powierzenia mu funkcji Prezesa Spółki na okres czterech lat oraz (ii) powołanie Pana Rami Geris, będącego dotychczas na stanowisku Kontrolera Finansowego Spółki, na stanowisko członka Zarządu (Dyrektora Zarządzającego A), jak również powierzenia mu funkcji Dyrektora Finansowego Spółki na okres czterech lat.

W dniu 7 września 2017 r. Pan Tomasz Łapiński złożył rezygnację z funkcji dyrektora generalnego i członka zarządu Ronson Europe ze skutkiem nie później niż 1 grudnia 2017 r. W celu zastąpienia Pana Tomasa Łapińskiego, Rada Nadzorcza zaproponowała kandydaturę Pana Nir Netzer na stanowisko Prezesa Spółki oraz członka Zarządu (Dyrektor Zarządzający A) na okres czterech lat do decyzji Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbędzie się 20 listopada 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zmiany w Zarządzie Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu (cd.)

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Piotra Palenik na stanowisko członka Rady Nadzorczej na okres czterech lat.

W dniu 13 września 2017 r. Pani Michal Shapira złożyła rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 13 września 2017 r. W celu zastąpienia Pani Michal Shapira, Rada Nadzorcza zaproponowała kandydaturę Pana Shmuel Rofe na stanowisko członka Rady Nadzorczej na okres czterech lat do decyzji Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbędzie się 20 listopada 2017 roku.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Amos Luzon posiadał 75,88% udziałów i głosów w A. Luzon Group (poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów) w wyniku czego pośrednio posiadał 49,28% udziałów w Spółce.

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Erez Tik posiadał 0,98% udziałów i głosów w A. Luzon Group w wyniku czego pośrednio posiadał 0,647% udziałów w Spółce.

Pozostałe

Na dzień 30 września 2017 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 73 tysięcy złotych.

Na dzień 30 września 2017 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa". Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, w świetle obecnego procesu zatwierdzania MSSF przez Unię Europejską i charakteru działalności Grupy, nie występuje różnica pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("KIMSF"). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony dnia 30 września 2017 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 2017 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Dziewięciomiesięczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie dziewięciu miesięcy oraz ich wpływ na Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

W imieniu Zarządu

Tomasz Łapiński
Dyrektor Generalny

Rami Geris
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Tik

Alon Haver

Rotterdam, 6 listopada 2017

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		30 września 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.303	8.823
Nieruchomości inwestycyjne		8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	19	-	744
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4.016	3.616
Aktywa trwałe razem		21.062	21.926
Zapasy	9	511.896	574.098
Zaliczki na zakup gruntu*		67.400	36.900
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*		9.907	10.145
Należności z tytułu podatku dochodowego		499	492
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		-	508
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	19	3.100	15.906
Należności od byłego akcjonariusza		-	9.900
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		11.120	4.480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		53.555	69.056
Aktywa obrotowe razem		657.477	721.485
Aktywa razem		678.539	743.411
Pasywa			
Kapitał podstawowy	10	12.503	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	10	150.278	282.873
Akcje własne	10	-	(140.854)
Zyski zatrzymane		165.771	196.805
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		328.552	359.586
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym		4.185	2.290
Kapitał własny razem		332.737	361.876
Zobowiązania			
Obligacje	11	168.281	137.538
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12	17.268	1.941
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji	13	-	978
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		9.430	11.114
Zobowiązania długoterminowe razem		194.979	151.571
Zobowiązania handlowe, pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe		30.594	40.882
Obligacje	11	29.999	85.053
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	12	3.587	-
Zaliczki otrzymane		-	1.560
Zobowiązanie z tytułu dywidendy		83.334	100.607
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2.210	763
Rezerwy		1.099	1.099
Zobowiązania krótkoterminowe razem		150.823	229.964
Zobowiązania razem		345.802	381.535
Pasywa razem		678.539	743.411

* W rocznym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku zaliczki na zakup gruntu w wysokości 36,9 mln złotych zostały zaprezentowane w pozycji Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 49 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września
	2017 (Poddane przeładowi / niebadane)	2017 (Poddane przeładowi / niebadane)	2016 (Poddane przeładowi / niebadane)	2016 (Poddane przeładowi / niebadane)
<i>W tysiącach złotych. za wyjątkiem danych dotyczących akcji i liczby akcji</i>				
<i>Nota</i>				
Przychody z projektów mieszkaniowych	175.854	33.438	201.219	90.889
Przychody ze sprzedaży usług	4.778	1.007	1.346	448
Przychody ze sprzedaży ziemi	1.600	1.600	-	-
Przychody ze sprzedaży	182.232	36.045	202.565	91.337
Koszt własny sprzedaży projektów mieszkaniowych	(151.669)	(30.171)	(161.521)	(70.162)
Koszt własny sprzedaży ziemi	(1.222)	(1.222)	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	29.341	4.652	41.044	21.175
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.652)	(1.277)	(5.831)	(1.743)
Koszty ogólnego zarządu	(14.380)	(4.377)	(14.259)	(4.744)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(447)	60	(903)	(271)
Pozostałe koszty	(3.694)	(941)	(2.341)	(681)
Pozostałe przychody	591	211	657	284
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	7.759	(1.672)	18.367	14.020
Przychody finansowe	667	164	1.523	460
Koszty finansowe	(5.943)	(1.636)	(6.587)	(2.375)
Wynik operacji finansowych, netto	(5.276)	(1.472)	(5.064)	(1.915)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2.483	(3.144)	13.303	12.105
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	14 (461)	572	(1.861)	(1.767)
Zysk/(strata) netto z działalności	2.022	(2.572)	11.442	10.338
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	2.022	(2.572)	11.442	10.338
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	127	(2.548)	10.825	10.102
Akcjonariuszom mniejszościowym	1.895	(24)	617	236
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności	2.022	(2.572)	11.442	10.338
Całkowite dochody/(strata) przypadające:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	127	(2.548)	10.825	10.102
Akcjonariuszom mniejszościowym	1.895	(24)	617	236
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	2.022	(2.572)	11.442	10.338
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)	164.010.813	164.010.813	272.360.000	272.360.000
<i>W złotych</i>				
Zysk/(strata) na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)	0,001	(0,016)	0,040	0,037

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 49 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym**

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2017 roku	20.762	282.873	(140.854)	196.805	359.586	2.290	361.876
<i>Całkowite dochody:</i>							
Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku	-	-	-	127	127	1.895	2.022
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) za okres	-	-	-	127	127	1.895	2.022
Umorzenie akcji własnych (patrz. Nota 10)	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-	-
Dywidendy (patrz. Nota 19)	-	-	-	(31.161)	(31.161)	-	(31.161)
Stan na dzień 30 czerwca 2017 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	12.503	150.278	-	165.771	328.552	4.185	332.737

<i>W tysiącach złotych</i>	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2016 roku	20.762	282.873	-	154.063	457.698	1.723	459.421
<i>Całkowite dochody:</i>							
Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 rok	-	-	-	10.825	10.825	617	11.442
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) za okres	-	-	-	10.825	10.825	617	11.442
Dywidendy	-	-	-	(21.789)	(21.789)	-	(21.789)
Stan na dzień 30 września 2016 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	20.762	282.873	-	143.099	446.734	2.340	449.074

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 49 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/ (strata) netto za okres	2.022	11.442
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:		
Amortyzacja	738	674
Odpis aktualizujący zapasy	3.314	-
Koszty finansowe	5.943	6.587
Przychody finansowe	(667)	(1.523)
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	(6)	(69)
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	447	903
Plan motywacyjny – opcje	13 (978)	105
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	461	1.861
Podsuma	11.274	19.980
Splata należności od byłego akcjonariusza	9.900	-
Zmiana stanu zapasów	64.604	(9.543)
Zmiana stanu zaliczek na zakup gruntu	(30.500)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	36	5.452
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych	(6.640)	(6.522)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rozliczeń międzyokresowych kosztów	(10.288)	3.992
Zmiana stanu rezerw	-	(38)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(17.273)	28.406
Podsuma	21.113	41.727
Odsetki zapłacone	(8.834)	(7.568)
Odsetki otrzymane	429	1.114
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	(1.105)	(105)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.603	35.168

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 49 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych (cd.)**

	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2017 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2016 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabywanie rzeczowych aktywów trwałych	(433)	(922)
Wpływy z pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	449	-
Wpływy netto z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu	13.400	412
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	-	34
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	221	152
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13.637	(324)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	12 64.929	36.329
Spłata kredytów bankowych	12 (46.568)	(92.032)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	11 69.116	53.939
Spłata obligacji	11 (95.500)	(17.800)
Spłata pożyczek od jednostek niepowiązanych	(1.557)	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	19 (31.161)	(21.789)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(40.741)	(41.353)
Przepływy pieniężne netto	(15.501)	(6.509)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	69.056	99.531
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	53.555	93.022

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 49 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności**

Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 września 2007 roku. Siedziba spółki znajduje się w Rotterdamie, Weena 210- 212, (Holandia), Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

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

Na dzień 30 września 2017 roku, w związku z umorzeniem w dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych utrzymywanych przez Spółkę, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group). Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,6% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE Aviva BZ WBK. 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 2017 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 30 września 2017 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 6 listopada 2017 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

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

Dodatkowe wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2017 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1 – 23).

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości**

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

Grupa jest świadoma faktu, że MSSF 15, który będzie miał zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie, został już zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa dokonała analizy ilościowego i jakościowego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy powyższego standardu, zwłaszcza kryteriów dotyczących składnika aktywów wytworzonego w wyniku spełnienia zobowiązania przez jednostkę niemającego alternatywnego zastosowania dla jednostki oraz egzekwownego prawa do zapłaty, która wykazała, że nowy standard MSSF 15 nie będzie miał istotnego wpływu na prezentowane dane finansowe.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej**

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 30 września 2017 roku.

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

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (cd.)**

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2017	31 grudnia 2016
b. posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.):			
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. -Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82%	82%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64. Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72. Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100%	100%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74. Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75. Ronson Development Sp. z o.o. - City 5 Sp.k.	2016	100%	100%
76. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 1 Sp.k.	2017	100%	N.D
77. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	N.D
78. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	N.D
79. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	N.D
80. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	N.D
81. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	N.D
82. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	N.D
83. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	N.D
84. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	N.D
85. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	N.D

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

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

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

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

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

W tysiącach złotych

Na dzień 30 września 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu													
Aktywa nieprzypisane	331.330	31.778	142.160	8.743	100.830	-	81.484	-	71.863	7.766	-	(139.209)	636.745
Razem aktywa	331.330	31.778	142.160	8.743	100.830	-	81.484	-	71.863	7.766	41.794	(139.209)	678.539
Zobowiązania segmentu													
Zobowiązania nieprzypisane	72.077	685	145.936	-	28.628	-	18.989	-	14.860	-	-	(146.085)	135.090
Razem zobowiązania	72.077	685	145.936	-	28.628	-	18.989	-	14.860	-	210.712	(146.085)	345.802

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2016

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)**

<i>W tysiącach złotych</i>													Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody	105.827	-	13.109	614	55.768	-	16.373	-	3.650	-	-	(13.109)	182.232	
Wynik segmentu	21.949	(36)	2.651	366	1.398	-	2.194	-	(3.011)	(3)	-	(3.099)	22.409	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.650)	-	(14.650)	
Wynik działalności operacyjnej	21.949	(36)	2.651	366	1.398	-	2.194	-	(3.011)	(3)	(14.650)	(3.099)	7.759	
Przychody/(koszty) finansowe netto	82	(4)	65	-	(7)	-	4	-	(8)	-	(5.343)	(65)	(5.276)	
Wynik przed opodatkowaniem	22.031	(40)	2.716	366	1.391	-	2.198	-	(3.019)	(3)	(19.993)	(3.164)	2.483	
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	-	(461)	
Zysk/(strata) netto za okres													2.022	
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	-	433	

<i>W tysiącach złotych</i>													Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody	147.520	1.331	-	685	29.006	-	9.557	-	14.466	-	-	-	202.565	
Wynik segmentu	34.819	(64)	(748)	437	(629)	-	(898)	(3)	(71)	(4)	-	(155)	32.684	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.317)	-	(14.317)	
Wynik działalności operacyjnej	34.819	(64)	(748)	437	(629)	-	(898)	(3)	(71)	(4)	(14.317)	(155)	18.367	
Przychody/(koszty) finansowe netto	(17)	(2)	18	-	38	-	81	-	(1)	(1)	(5.162)	(18)	(5.064)	
Wynik przed opodatkowaniem	34.802	(66)	(730)	437	(591)	-	(817)	(3)	(72)	(5)	(19.479)	(173)	13.303	
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154	-	(1.861)	
Zysk/(strata) netto za okres													11.442	
Wydatki inwestycyjne	-	730	-	-	-	-	38	-	-	-	154	-	922	

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)**

W tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	14.742	-	13.109	205	6.439	-	13.890	-	769	-	-	(13.109)	36.045
Wynik segmentu	3.425	(11)	3.713	133	(280)	-	2.642	-	(2.870)	(1)	-	(3.654)	3.097
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.769)	-	(4.769)
Wynik działalności operacyjnej	3.425	(11)	3.713	133	(280)	-	2.642	-	(2.870)	(1)	(4.769)	(3.654)	(1.672)
Przychody/(koszty) finansowe netto	3	(1)	21	-	2	-	1	-	(1)	-	(1.476)	(21)	(1.472)
Wynik przed opodatkowaniem	3.428	(12)	3.734	133	(278)	-	2.643	-	(2.871)	(1)	(6.245)	(3.675)	(3.144)
Korzyść podatkowa													572
Zysk/(strata) netto za okres													(2.572)
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	359	-	359

W tysiącach złotych)

Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	70.637	-	-	230	4.367	-	1.637	-	14.466	-	-	-	91.337
Wynik segmentu	19.325	(20)	(185)	140	(279)	-	(290)	(1)	74	(1)	-	(86)	18.677
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.657)	-	(4.657)
Wynik działalności operacyjnej	19.325	(20)	(185)	140	(279)	-	(290)	(1)	74	(1)	(4.657)	(86)	14.020
Przychody/(koszty) finansowe netto	23	-	18	-	6	-	35	-	8	(1)	(1.986)	(4)	(1.915)
Wynik przed opodatkowaniem	19.348	(20)	(181)	140	(273)	-	(255)	(1)	82	(2)	(6.643)	(90)	12.105
Podatek dochodowy													(1.767)
Zysk/(strata) netto za okres													10.338
Wydatki inwestycyjne	-	730	-	-	-	-	38	-	-	-	154	-	922

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 9 – Zapasy**

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2017 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	(4.774)	1.364	255.126
Koszty prac budowlanych	51.783	-	(25.584)	78.778	104.977
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	(1.127)	3.750	17.060
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	41.142	(151)	(1.489)	5.514	45.016
Pozostałe	2.805	(5)	(433)	1.193	3.560
Produkcja w toku	371.018	(2.471)	(33.407)	90.599	425.739

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2017
Wyroby gotowe	215.582	-	(149.483)	99.506

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2017 roku
Odpis aktualizujący	(12.502)	2.269	(3.314)	(13.349)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	574.098			511.896

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,14%

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku, grunt o wartości bilansowej 202 tysięcy złotych został przeniesiony z pozycji Zapasów do innych aktywów w ramach Należności z tytułu dostaw i usług, oraz pozostałych należności, w związku z tym, że Spółka obecnie nie ma planów wykorzystania tego gruntu w projektach deweloperskich.

W okresie sprawozdawczym Grupa przeprowadziła analizę zapasów pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania na podstawie najbardziej wiarygodnych dostępnych danych. W wyniku tego przeglądu Grupa dokonała odpisu z tytułu aktualizacji wyceny zapasów w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku, w roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku, na kwotę odpowiednio 3.314 tysięcy złotych, 2.269 tysięcy złotych oraz 0 złotych. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Grupa przeanalizowała potencjalną utratę wartości zapasów oddzielnie dla każdego projektu w oparciu o prognozowane zyski.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 9 – Zapasy (cd.)**

Zmiany w pozycji zapasy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Sprzedaż projektu do (byłego) akcjonariusza ⁽¹⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2016 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	342.699	(88.549)	(61.644)	68.345	260.851
Koszty prac budowlanych	154.067	(18.755)	(232.849)	149.320	51.783
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.629	(2.513)	(11.037)	5.358	14.437
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	65.533	(2.567)	(28.855)	7.031	41.142
Pozostałe	5.261	(1.221)	(4.481)	3.246	2.805
Produkcja w toku	590.189	(113.605)	(338.866)	233.300	371.018

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

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

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

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

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 9 – Zapasy (cd.)**

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2016 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	342.699	(32.277)	56.672	367.094
Koszty prac budowlanych	154.067	(122.492)	109.948	141.523
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.629	(5.906)	4.288	21.011
Koszty finansowania zewnętrznego (1)	65.533	(14.371)	5.321	56.483
Pozostałe	5.261	(2.512)	2.344	5.093
Produkcja w toku	590.189	(177.558)	178.573	591.204

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2016 roku
Wyroby gotowe	122.511	177.558	(161.029)	139.040

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 września 2016 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(11.413)	-	1.018	(10.395)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	701.287			719.849

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

Nota 10 – Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2017 roku liczba wyemitowanych i pozostających w obiegu akcji zwykłych wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 272.360.000 akcji). W dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych, które były utrzymywane przez Spółkę od dnia 23 grudnia 2016 roku zostało umorzonych. Umorzone akcje zostały nabyte w tamtym czasie przez Spółkę od jednego z udziałowców. Transakcja ta jest ujawniona w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 11 – Obligacje**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku:

	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)	W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>(W tysiącach złotych)</i>			
Bilans otwarcia	222.591	190.297	190.297
Wykup obligacji	(95.500)	(23.684)	(17.800)
Wpływy z obligacji	70.000	55.000	55.000
Koszt emisji	(884)	(1.061)	(1.061)
Zamortyzowany koszt emisji	942	1.303	977
Odsetki naliczone	8.695	11.861	8.751
Odsetki spłacone	(7.564)	(11.125)	(6.245)
Bilans zamknięcia	198.280	222.591	229.919
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	29.999	85.053	86.682
Zobowiązania długoterminowe	168.281	137.538	143.237
Bilans zamknięcia	198.280	222.591	229.919

Nowe obligacje wyemitowane w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku:

Dnia 24 maja 2017 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii R o wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii R powinny zostać wykupione w dniu 24 maja 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 2,85%. Odsetki są płatne co pół roku, w maju i listopadzie, aż do terminu wykupu. Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych.

Dnia 19 czerwca 2017 roku Spółka wyemitowała 20.000 obligacji serii S o nominalnej wartości 20.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii S powinny zostać wykupione w dniu 19 czerwca 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,40%. Odsetki są płatne co pół roku, w czerwcu i grudniu, aż do terminu wykupu.

Obligacje serii S nie są zabezpieczone i nie będą notowane na GPW.

Obligacje spłacone w trakcie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku:

Dnia 14 czerwca 2017 Spółka spłaciła wszystkie wymagalne obligacje serii C (83.500 obligacji o łącznej wartości nominalnej 83.500 tysięcy złotych) w dniu ich zapadalności. W wyniku spłaty łączna liczba wymagalnych obligacji serii C wyniosła zero.

Dnia 19 czerwca 2017 Spółka spłaciła wszystkie obligacje serii G (120.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000 tysięcy złotych). W wyniku spłaty łączna liczba obligacji serii G pozostających do wykupu wyniosła zero.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 11 – Obligacje (cd.)****Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2016 roku:**

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

Obligacje serii H, I, J, K, L, M, N, O, P oraz Q nie są zabezpieczone. Obligacje serii F są zabezpieczone hipoteką odpowiednio, do kwoty 42.000 tysięcy złotych, ustanowioną przez podmioty zależne Spółki.

Warunki dotyczące wskaźników finansowych:**Seria F i H:**

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

	Na dzień 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	165.653
Kapitał	332.737
Wskaźnik Zadłużenia Netto	49,8%

Seria I, J, K, L, M, N, O, P oraz Q:

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

	Na dzień 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	154.533
Kapitał	332.737
Wskaźnik Zadłużenia Netto	46,4%

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 11 – Obligacje (cd.)***Seria R oraz S:*

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

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

	Na dzień 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	154.533
Kapitał	328.552
Wskaźnik Zadłużenia Netto	47,0%

Oprócz powyższego, na podstawie warunków obligacji serii S, w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna sprawdzać wskaźnik długu netto do zapasów (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik długu netto do zapasów”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 60% w dniu badania.

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

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i 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, do limitu 40 mln złotych).

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

	Na dzień 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	154.533
Zapasy	428.562
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	36,1%

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 11 – Obligacje (cd.)***Pozostałe kowenanty:*

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R oraz S transakcje z jednostkami powiązаныmi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1.0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group (w tym zwrot kosztów podróży oraz drobnych wydatków) wyniosły 630 tysięcy złotych.

Nota 12 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku:

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 (badane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Saldo otwarcia	1.941	56.902	56.902
Otrzymane kredyty bankowe	65.421	45.134	37.318
Spłaty kredytów bankowych	(46.568)	(100.024)	(92.032)
Opłaty bankowe	(492)	(1.331)	(989)
Rozliczenie opłat bankowych	543	928	734
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	10	13	(5)
Opłaty bankowe dotyczące projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	-	319	-
Saldo zamknięcia	20.855	1.941	1.928
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	3.587	-	-
Zobowiązania długoterminowe	17.268	1.941	1.928
Saldo zamknięcia	20.855	1.941	1.928

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

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

Na dzień 30 września 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz 30 września 2016 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 13 – Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki**

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

Z 3.381.250 opcji 1.187.500 przydzielono panu Tomaszowi Łapińskiemu oraz 843.750 opcji przydzielono panu Andrzejowi Gutowskiemu. Pozostałe 1.350.000 opcji przydzielono innym kluczowym pracownikom Spółki.

W marcu 2017 roku wszystkie 3.381.250 opcji zostało wykonanych za 0,39 złotych za opcję, na łączną kwotę 1,3 mln złotych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku szacunkowa wartość godziwa tych opcji wynosiła 1,0 mln złotych i została ujęta w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji Zobowiązanie z tytułu planu motywacyjnego (opcje). Zmiana w wysokości 0,3 mln złotych, pomiędzy szacowanym zobowiązaniem na dzień 31 grudnia 2016 roku a faktyczną zapłatą w marcu 2017 roku, została ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych (w pozycji Koszty ogólnego zarządu) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

Nota 14 – Podatek dochodowy

	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2016 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	2.545	905	174	40
Podatek odroczony/(korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(3.178)	(883)	3.001	2.409
Straty podatkowe do rozliczenia	1.094	(594)	(1.314)	(682)
Razem podatek odroczony/(korzyść)	(2.084)	(1.477)	1.687	1.727
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	461	(572)	1.861	1.767

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 15 – Należności i zobowiązania warunkowe****(i) Zobowiązania inwestycyjne:**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2017 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2016 roku (Badane)
City Link III	80.226	-
Miasto Moje II	28.548	-
Marina Miasto	24.591	-
Miasto Moje I	12.498	33.114
Espresso IV	10.729	23.301
Młody Grunwald III	2.100	15.450
Panoramika III	3.120	12.171
Chilli IV	1.298	6.490
Vitalia I	-	10.319
Total	163.110	100.845

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2017 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2016 roku (Badane)
Panoramika III	9.705	-
Miasto Moje I	20.980	36.252
Espresso IV	-	31.391
Młody Grunwald III	10.178	23.130
Vitalia I	4.816	27.949
City Link III	101.163	-
Razem	146.842	118.722

(iii) Zobowiązania warunkowe:

Spółka udzieliła wsparcia finansowego dla Ronson IS (JV, w którym Spółka posiada 50% udziałów) podczas realizacji projektu (City Link) na kwotę równą wartości wierzytelności zabezpieczonej (czyli wierzytelności Banku w stosunku do Ronson IS w ramach umowy kredytowej pomiędzy Ronson IS sp. z o.o. Sp.k. a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. zakładającej kredyt na łączną kwotę nie większą niż 42,7 mln złotych). Według stanu na dzień 30 września 2017 roku saldo kredytu objętego wspomnianą gwarancją wynosi 73 tysięcy złotych.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 15 – Należności oraz zobowiązania warunkowe (cd.)****(iv) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:**

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 września 2017 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 września 2017 (poddane przeładowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2016 (badane)
Moko	6.376	6.161
Tamka	-	2.662
Kamienica Jeżyce	33	8.112
Espresso I, II & III	496	8.372
Sakura	419	790
Verdis	1.292	2.035
Impressio	1.453	2.276
Młody Grunwald I & II	1.706	22
Młody Grunwald III	10.227	8.520
Panoramika II	362	733
Panoramika III	5.624	2.234
Espresso IV	26.878	18.475
Naturalis I, II & III	482	1.404
Vitalia I	5.578	7.156
Chilli IV	613	1.173
Miasto Moje I	22.134	10.672
Marina Miasto	8.583	-
City Link III	23.004	-
Pozostałe projekty	785	811
Razem	116.045	81.608

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 16 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****(i) Czynniki ryzyka finansowego**

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości i ryzyko stóp procentowych); ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (Nota 40). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku, jak opisano w nocie 11 i 12.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych, ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(v) Ryzyko stopy procentowej

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

Nota 17 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż: wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej, płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki (patrz nota 13), pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, kwota należna od byłego akcjonariusza (9,9 mln złotych) którą Spółka otrzymała w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku oraz refaktury kosztów przeglądu sprawozdań śródrocznych. Poza powyższymi transakcjami, które zostały już ujawnione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016. Spółka podpisała również umowę ze swoim głównym udziałowcem dotyczącą pokrycia kosztów wynagrodzeń dwóch członków Zarządu oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej (całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wyniósł 70 tysięcy złotych i dotyczył pokrycia kosztów podróży oraz pozostałych drobnych wydatków).

Podczas okresu zakończonego 30 września 2017 roku Grupa sprzedała jeden apartament wraz z jedną komórką lokatorską Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 854 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

Nota 18 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017, w roku finansowym zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów na kwotę odpowiednio 3.314 tysięcy złotych, 2.269 tysięcy złotych oraz 0 złotych. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Obligacje

Dnia 24 maja 2017 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii R o wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii R powinny zostać wykupione w dniu 24 maja 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 2,85%. Odsetki są płatne co pół roku, w maju i listopadzie, aż do terminu wykupu.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 19 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu****Obligacje (cd.)**

Dnia 14 czerwca 2017. w dacie wykupu, Spółka spłaciła wszystkie wymagalne obligacje serii C (83.500 obligacji o łącznej wartości nominalnej 83.500 tysięcy złotych) w dniu ich zapadalności. W wyniku spłaty łączna liczba wymagalnych obligacji serii C wyniosła zero.

Dnia 19 czerwca 2017 roku Spółka wyemitowała 20.000 obligacji serii S o nominalnej wartości 20.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii S powinny zostać wykupione w dniu 19 czerwca 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,40%. Odsetki są płatne co pół roku, w czerwcu i grudniu, aż do terminu wykupu.

Dnia 19 czerwca 2017 Spółka spłaciła wszystkie obligacje serii G (120.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000 tysięcy złotych). W wyniku spłaty łączna liczba obligacji serii G pozostających do wykupu wyniosła zero.

Kredyty bankowe

W styczniu 2017 roku Spółka zawarła umowę kredytową z mBank Hipoteczny S.A. dotyczącą trzeciego etapu projektu Panoramika w Szczecinie. Na mocy tej umowy mBank Hipoteczny ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 19,4 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2019.

We wrześniu 2017 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą trzeciego etapu projektu City Link w Warszawie (w umowie z Alior Bank S.A. oznaczonej jako etap numer cztery). Na mocy tej umowy Alior Bank ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 101,2 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 września 2020 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W czerwcu 2017 roku Grupa rozpoczęła budowę projektu City Link III, który będzie obejmował 368 lokali o łącznej powierzchni 18.700 m².

W lipcu 2017 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w projekcie Marina Miasto, które obejmie 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m².

W sierpniu 2017 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane drugiego etapu projektu Miasto Moje, który obejmie 148 lokali o łącznej powierzchni 8.000 m².

Zakup gruntu

W styczniu 2017 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości lokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 82,0 mln złotych netto powiększona o VAT należny. Zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów objętych przez transakcję jest planowane etapami do grudnia 2019 roku. Spółka zapłaciła część ceny, w wysokości 66,5 mln złotych powiększony o VAT należny. Kolejne płatności na poczet ceny całkowitej będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Spółkę i sprzedawców na lata 2017-2019. Spółka spodziewa się, że pierwszy etap projektu mieszkalnego mającego być wybudowanym na nieruchomościach zostanie rozpoczęty w pierwszym półroczu 2018 roku.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 19 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu (cd.)****Sprzedaż gruntu**

W dniu 19 lipca 2017 roku Spółka sprzedała jednostce niepowiązanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w dzielnicy Ursus w Warszawie. Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 1,6 mln złotych powiększoną o należny podatek VAT. Spółka rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości wynoszący 0,4 mln złotych.

Ukończone projekty

We wrześniu 2017 roku Spółka zakończyła budowę projektu Vitalia I obejmującego 139 lokali o łącznej powierzchni 7.200 m².

We wrześniu 2017 roku Spółka zakończyła budowę projektu City Link I obejmującego 332 lokali o łącznej powierzchni 14.700 m².

Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 30 września 2017 roku zakumulowane straty na inwestycji we wspólne przedsięwzięcie przewyższyły całkowitą wartość udziałów Spółki we wspólnym przedsięwzięciu. Zgodnie z MSR 28 Spółka pomniejszyła wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcie wykazaną w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu Finansowym do zera i nie rozpoznała dodatkowej straty w wysokości 149 tysięcy złotych. W momencie gdy wspólne przedsięwzięcie zacznie wykazywać zyski (przewidywane w czwartym kwartale 2017 roku), zyski te zostaną pomniejszone o wysokość dotychczas nieujętych strat.

Dywidendy

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

W dniu 30 czerwca 2017 roku, podczas Roczno Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę ostatecznej dywidendy pieniężnej za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Dywidenda w wysokości 16.401.081 złotych lub 0,10 złotych za jedną akcję zwykłą, z dniem dywidendy ustalonym na 3 sierpnia 2017 roku, została wypłacona w dniu 10 sierpnia 2017 roku.

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Zdarzenia po dniu bilansowym

Obligacje

Po dniu 30 września 2017 roku Spółka nie wyemitowała żadnych obligacji.

Kredyty i pożyczki

Po dniu 30 września 2017 roku Grupa nie zmieniła ani nie zawarła żadnej nowej umowy kredytowej.

Rozpoczęcie nowych projektów

W październiku 2017 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż drugiego etapu projektu Vitalia obejmującego 83 lokale o łącznej powierzchni 4.700 m².

W listopadzie 2017 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż czwartego etapu projektu Panoramika obejmującego 111 lokali o łącznej powierzchni 5.880 m².

Ukończone projekty

W październiku 2017 roku Spółka ukończyła realizację projektu Młody Grunwald III składającego się ze 108 lokali o łącznej powierzchni 7.100 m².

W imieniu Zarządu

Tomasz Łapiński
Dyrektor Generalny

Rami Geris
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Tik

Alon Haver

Rotterdam, 6 Listopada 2017

Independent Auditors' Report on Review of Interim Condensed Consolidated Financial Statements

Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do Akcjonariuszy Ronson Europe N.V.*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie („Spółka”), sporządzonego na dzień 30 września 2017 roku, na które składa się Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2017 roku oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, które zawiera podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i pozostałe informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu Grupy za sprawozdania finansowe

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

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

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

Wniosek

Na podstawie naszego przeglądu stwierdzamy, że nie zauważyliśmy niczego, co kazałoby nam sądzić, że załączone Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach sytuacji finansowej Grupy na dzień 30 września 2017 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony w tym dniu, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska

Marcin Zieliński

Partner

Warszawa, 6 listopada 2017