

Ronson Europe N.V.

Śródroczny Raport Finansowy
za okres sześciu miesięcy zakończony
30 czerwca 2012

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu z działalności	1
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012	
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	21
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	22
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	23
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	24
Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	40

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Ogólne informacje

Wstęp

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 czerwca 2012, 64.2% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V. (zwaną dalej “ITR Dori”), 15.3% pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwaną dalej “GE Real Estate”), a pozostałe 20.5% akcji było w posiadaniu pozostałych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadające każdy z osobna pomiędzy 5% a 10% akcji Spółki. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 19. Dnia 8 sierpnia 2012, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,7 złotych, dając kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 190,6 miliona złotych.

Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym, dynamicznie rozwijającym się deweloperem rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych miastach Polski. W oparciu o duży portfel posiadanych gruntów, Spółka jest przekonana, że posiada wszelkie atuty, aby utrzymać pozycję wiodącego dewelopera na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych.

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W ocenie Zarządu Spółka, w ostatnich latach, zajęła silną pozycję pozwalającą na poruszanie się w zmiennych warunkach gospodarczych. Wprawdzie sytuacja polskiej gospodarki stabilizuje się, co korzystnie wpływa na perspektywy działania spółki, jednak z drugiej strony kryzys zadłużenia i waluty Euro, który nadal odgrywa istotną rolę w Europie, uwzględniając rosnącą zmienność rynku w ostatnich miesiącach, może w dalszym ciągu negatywnie oddziaływać na polską gospodarkę i ogólne perspektywy działalności Spółki. W rezultacie Spółka kontynuuje strategię rozwoju pozwalającą na dostosowanie się do trudnych warunków rynkowych dywersyfikując ryzyko poprzez (i) ciągłe monitorowanie projektów, (ii) potencjalne modyfikowanie liczby, rodzaju oraz wielkości projektów, (iii) rozważenie różnych lokalizacji geograficznych dla rozpoczynanych inwestycji a także utrzymanie konserwatywnej polityki finansowania, porównując do innych deweloperów mieszkaniowych.

Na dzień 30 czerwca 2012 roku, Grupa jest w trakcie realizacji dziewięciu projektów obejmujących łącznie 1.217 lokali, o łącznej powierzchni 74.800 m². Zakończenie budowy 553 lokali o łącznej powierzchni 37.000 m² planowane jest na pozostałą część roku 2012. Ponadto, Grupa zakończyła sześć projektów, w ramach, których, na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego raportu finansowego, do sprzedaży dostępne było 108 lokali o łącznej powierzchni 11.850 m².

Dodatkowo, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 21 projektów na różnych etapach realizacji, obejmujących około 4.700 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 334.700 m², które będą realizowane w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie. Spółka rozważa rozpoczęcie przed końcem roku realizacji jednego nowego etapu obecnie realizowanego projektu, który obejmie 40 lokali o łącznej powierzchni 2.200 m² oraz dwóch nowych projektów, które obejmą 210 lokali o łącznej powierzchni 16.800 m².

Ponadto, w drugim kwartale 2012 roku Spółka podpisała dwie umowy przedwstępne zakupu dwóch gruntów położonych w Warszawie, co umożliwi Grupie realizację dwóch nowych projektów, które obejmą 1.200 lokali, o łącznej powierzchni 74.500 m². Dalsze informacje zostały zamieszczone w sekcji „Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku – E. Zakup gruntów” (na stronie 6).

Pomimo trudnej sytuacji rynkowej, wyniki sprzedażowe Spółki, począwszy od czwartego kwartału 2008 roku, który był najtrudniejszym okresem zarówno dla Spółki jak i dla całego rynku, ulegały stopniowej poprawie do końca roku 2011. W roku 2010, sprzedaż netto Spółki wyniosła 173.3 miliona złotych, na co złożyła się sprzedaż 270 lokali, podczas, gdy w ciągu 2011 roku sprzedaż netto wyniosła 191.9 miliona złotych, a liczba lokali 358. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku sprzedanych zostało 168 lokali o łącznej wartości 70.3 miliona złotych, w porównaniu do 213 lokali o łącznej wartości 123.8 miliona złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w czasie ostatnich turbulencji na rynkach światowych, że jest stosunkowo silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z większością innych krajów europejskich), według oceny Zarządu stwarza dobre długoterminowe perspektywy rozwoju na rynku nieruchomości mieszkaniowych pomimo znaczących wahań i zmienności, jakiej doświadczył ten rynek w ciągu ostatnich czterech lat. W ocenie Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych i przygotowuje do realizacji nowe projekty, które będą się wyróżniać na rynku ze względu na ich lokalizację, jakość oraz atrakcyjne ceny.

W 2010 roku rozpoczęto w Polsce budowę 158.000 nowych mieszkań, co stanowi liczbę jedynie o 10% mniejszą niż w szczytowym roku 2008. Trend zaobserwowany w 2010 roku był kontynuowany w roku 2011, w którym rozpoczęto budowę około 162.000 nowych lokali mieszkalnych, jak również w pierwszym półroczu 2012 roku, w którym liczba ta wyniosła 80.700, co stanowiło przyrost o 0,8% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Z powyższej liczby mieszkań budowa odpowiednio 63.000 oraz 64.700 lokali została rozpoczęta w latach 2010 oraz 2011 przez deweloperów. Trend ten potwierdza, że wielu deweloperów było w stanie przygotować projekty i pozyskać niezbędne finansowanie, aby zaspokoić popyt zgłaszany przez konsumentów. Jednocześnie liczba mieszkań ukończonych w Polsce w pierwszej połowie 2012 roku wyniosła ponad 68.000 – czyli 25% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego oraz 7% więcej niż w ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku 2010. Doprowadziło to do rosnącej konkurencji wśród deweloperów, co z kolei przełożyło się na rosnące oczekiwania ze strony nabywców odnośnie jakości, stopnia zaawansowania oraz korzystniejszych cen kupowanych lokali. Ponadto większa liczba klientów wyrażała zainteresowanie bardziej „ekonomicznymi” lokalami, rozumianymi jako ta sama liczba pomieszczeń zaaranżowana na mniejszej powierzchni. Trend ten wynika również ze zmieniających się regulacji w Polsce, które ograniczają wielkość kredytów hipotecznych udzielanych nabywcom przez sektor bankowy (tak zwana „Rekomendacja T” wprowadzona przez Komisję Nadzoru Finansowego, wprowadzająca, między innymi, nowe kryteria oceny zdolności kredytowej klientów) oraz spadającej atrakcyjności rządowego programu wspierającego rodziny kupujące pierwsze mieszkanie (przez częściowe refinansowanie kosztów kredytu hipotecznego).

Tym niemniej, Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że mimo licznych zmian i nowych wyzwań, polski rynek nieruchomości mieszkaniowych jest nadal bardzo atrakcyjny. Zarząd Spółki jest świadomy zmieniających się trendów, jak również rosnących oczekiwań ze strony klientów, wskutek czego wprowadzone zostały wewnętrzne procesy nakierowane na poprawę obsługi klienta i umożliwienie właściwej reakcji na zgłaszane przez niego potrzeby. Spółka przygotowała się również na nowe wymagania, wynikające z wprowadzenia nowych przepisów w kwietniu 2012 roku. Nowe uregulowania wymagają, między innymi, udzielenia klientowi bardziej szczegółowych informacji oraz zawarcia umowy zakupu mieszkania przy udziale notariusza. Ponadto, proces budowlany (dotyczy nowych projektów oferowanych do sprzedaży po 29 kwietnia 2012 roku) ma być finansowany wyłącznie długiem i z kapitałów własnych lub, w przypadku finansowania ze środków pozyskanych od nabywców, wymagane jest uzyskanie dodatkowych gwarancji bankowych zapewniających bezpieczeństwo pieniędzy klientów albo włączenie banku w nadzór nad procesem budowlanym. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje skutki nowych przepisów i jest zdania, że ewentualne trudności nie zmniejszą zdolności Spółki do uzyskania finansowania dla nowych projektów. W rzeczywistości mogą raczej stanowić przeszkodę dla mniejszych i niedoświadczonych deweloperów, przez co dla doświadczonych graczy rynkowych, takich jak Ronson, mogą być źródłem dodatkowej przewagi konkurencyjnej.

Ponadto, w celu dalszego ograniczania ryzyka rynkowego, Spółka przyjęła bardzo wybiórcze podejście przy wyborze nowych projektów. We wstępnej fazie wszystkich projektów duży nacisk kładzie się na ich podział na mniejsze etapy. Zarząd jest również świadomy trudnych warunków na rynku kredytowym. W związku z tym przy planowaniu nowych projektów Spółka przygotowała się na rosnące koszty finansowania długiem, jak również bardziej restrykcyjne wymogi stawiane przez banki kredytujące inwestycje, które antycypują wprowadzenie nowych regulacji dotyczących deweloperów.

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela zawiera informacje dotyczące dwóch projektów, które zostały ukończone (przez co rozumie się zakończenie prac budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku:

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
Sakura I ^(*)	Warszawa	120	8,100
Impressio I ^(*)	Wrocław	70	4,400
Razem		190	12,500

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

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych rozpoznawane są w momencie transferu znaczących ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu mieszkalnego, co następuje po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazaniu kupującemu kluczy do lokalu mieszkalnego. Przychody ze sprzedaży wykazane w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku wyniosły 41,9 miliona złotych, podczas, gdy koszt własny sprzedaży wyniósł 32,9 miliona złotych, co przełożyło się na wynik brutto w wysokości 9 milionów złotych oraz marżę brutto na poziomie 21.5%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto i marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku:

Nazwa projektu	Informacje o lokalach przekazanych klientom		Przychody ^(*)		Koszt własny sprzedaży ^(**)		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	w tysiącach zł	%	w tysiącach zł	%	w tysiącach zł	%
Sakura I	49	2,986	22,976	54.9%	17,150	52.2%	5,826	25.4%
Impressio I	22	1,444	9,421	22.5%	8,454	25.7%	967	10.3%
Imaginarium III	6	468	4,870	11.6%	3,518	10.7%	1,352	27.8%
Imaginarium II	1	73	749	1.8%	566	1.7%	183	24.4%
Galileo	2	139	896	2.1%	589	1.8%	307	34.3%
Constans	1	252	1,295	3.1%	1,249	3.8%	46	3.6%
Gardenia	1	172	684	1.6%	680	2.1%	4	0.6%
Nautica I	1	72	572	1.4%	472	1.4%	100	17.5%
Pozostałe	N.A	N.A	406	1.0%	207	0.6%	199	49.0%
Razem / średnia	83	5,606	41,869	100.0%	32,885	100.0%	8,984	21.5%

(*) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych rozpoznawane są w momencie transferu znaczących ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu mieszkalnego, co następuje po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazaniu kupującemu kluczy do lokalu mieszkalnego.

(**) Koszty własne sprzedaży zaalokowane do wartości przekazanych mieszkań proporcjonalnie do oczekiwanej całkowitej wartości

Sakura I

Budowa projektu Sakura I zakończyła się w maju 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na działce o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanej w dzielnicy Mokotów w Warszawie (ul. Kłobucka). Projekt Sakura I obejmuje dziesięciopiętrowy budynek wielorodzinny, w którym znajduje się 99 mieszkań oraz 21 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.100 m².

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku (c.d.)

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

Impressio I

Budowa projektu Impressio I została ukończona w czerwcu 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na działce o powierzchni 14.500 m² zlokalizowanej w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu. Projekt Impressio I obejmuje 3 trzypiętrowe budynki wielorodzinne, w których znajduje się 70 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.400 m².

Imaginarium III

Budowa osiedla mieszkaniowego Imaginarium III została ukończona w listopadzie 2011. Projekt Imaginarium III został zrealizowany na obszarze o powierzchni 7.600 m², zlokalizowanym w dzielnicy Bielany w Warszawie (ulica Gwiaździsta) i jest zlokalizowany w sąsiedztwie projektów, których stanowi kontynuację pod względem jakości i wyglądu - Imaginarium I oraz Imaginarium II. Osiedle mieszkaniowe Imaginarium III składa się z dwóch trzypiętrowych budynków wielorodzinnych obejmujących 45 lokali o łącznej powierzchni 3.800 m².

Imaginarium II

Budowa projektu Imaginarium II została zakończona w sierpniu 2009 r. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 7.042 m², zlokalizowanym w dzielnicy Bielany w Warszawie. Inwestycja Imaginarium II obejmuje trzy trzypiętrowe domy wielorodzinne, w których znajduje się 65 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4.700 m².

Galileo

Budowa projektu Galileo została zakończona w marcu 2009 r. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 8.598 m², zlokalizowanym w centrum Poznania. Inwestycja Galileo obejmuje pięć pięciopiętrowych budynków wielorodzinnych, w których znajduje się 226 mieszkań i 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni 16.700 m².

Constans

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

Gardenia

Realizacja projektu Gardenia została ukończona w grudniu 2010 roku. Inwestycja została przeprowadzona na obszarze zlokalizowanym w Józefosławiu pod Warszawą o łącznej powierzchni 7.129 m². Obejmuje 22 domy w zabudowie szeregowej o łącznej powierzchni 3.683 m².

Nautica I

Budowa projektu Nautica została zakończona w czerwcu 2010 r. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 9.698 m², zlokalizowanym w dzielnicy Ursynów w Warszawie (ul. Stryjeńskich). Inwestycja Nautica obejmuje cztery pięciopiętrowe budynki wielorodzinne, w których znajduje się 148 mieszkań i 1 lokal handlowy o łącznej powierzchni 10.648 m².

Pozostałe

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

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku (c.d.)

C. Lokale sprzedane w ciągu roku

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2011 roku	Lokale sprzedane w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2012 roku	
Gemini I (*)	Warszawa	154	-	2	156
Galileo (*)	Poznań	229	-	2	231
Imaginarium II (*)	Warszawa	64	1	-	65
Imaginarium III (*)	Warszawa	43	1	1	45
Constans (*)	Warszawa	13	1	20	34
Sakura I (*)	Warszawa	57	19	44	120
Impressio I (*)	Wrocław	22	9	39	70
Gemini II (**)	Warszawa	137	18	27	182
Naturalis I (**)	Warszawa	13	1	38	52
Naturalis II (**)	Warszawa	16	10	34	60
Naturalis III (**)	Warszawa	-	11	49	60
Sakura II (**)	Warszawa	-	25	111	136
Verdis I (**)	Warszawa	60	20	59	139
Panoramika I (**)	Szczecin	9	3	78	90
Chilli I (**)	Poznań	11	4	15	30
Chilli II (**)	Poznań	-	-	20	20
Espresso I (**)	Warszawa	21	34	155	210
Verdis II (***)	Warszawa	-	11	67	78
Razem		849	168	761	1.778

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały zawarte w części "Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku" – sekcja B. Wynik w podziale na projekty (strony 3 i 4).

(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na 2013 rok" – sekcja B. Projekty w trakcie realizacji" (strony 14-16).

(***) Dodatkowe informacje zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na 2013 rok" – sekcja D. Projekty, dla których rozpoczął się proces sprzedaży i planowane jest rozpoczęcie prac budowlanych w najbliższej przyszłości (strona 17).

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat pięciu projektów, dla których zostały rozpoczęte prace budowlane i/lub sprzedaż w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku:

Projekt	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Espresso I (*)	Warsaw	210	9.500
Chilli II (*)	Poznań	20	1.600
Młody Grunwald I (wcześniejsza nazwa Eclipse) (**)	Poznań	136	8.400
Bełchatowska 28 I (wcześniejsza nazwa Newton) (**)	Poznań	24	1.700
Verdis II (**)	Warsaw	78	4.900
Razem		468	26.100

(*) Informacje dotyczące bieżących inwestycji zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na 2013 rok" – sekcja B. Projekty w trakcie realizacji" (strony 14-16).

(**) Dodatkowe informacje zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na 2013 rok" – sekcja D. Projekty, dla których rozpoczął się proces sprzedaży i planowane jest rozpoczęcie prac budowlanych w najbliższej przyszłości (strona 17)

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku (c.d.)

E. Zakup gruntów

W marcu 2012 roku, Grupa nabyła działkę gruntu o powierzchni 2.636 m² zlokalizowaną przy ulicy Jutrzenki w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu ("Działka 2"). Działka 2 jest położona w sąsiedztwie działki o powierzchni 14.918 m² zakupionej przez Grupę w przeszłości ("Działka 1"). Łącznie, działki 1 i 2 pozwolą Spółce na realizację projektu budynków wielorodzinnych, które obejmą 300 lokali o łącznej powierzchni 16.100 m².

W czerwcu 2012 roku, Grupa zawarła z osobami fizycznymi przedwstępne umowy zakupu nieruchomości, o powierzchni 118,4 tysięcy m², zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jaśminowej. Ostateczna umowa zakupu, przenosząca własność nieruchomości, ma zostać zawarta w pierwszej połowie 2014 roku. Zakłada się, że na działce tej zostanie zrealizowany projekt, obejmujący blisko 650 lokali, o łącznej powierzchni 50.000 m².

W czerwcu 2012 roku Grupa, poprzez spółkę joint venture (Ronson IS Sp. z o.o. sp.k.), w której Grupa posiada 50% udziałów, zawarła przedwstępną umowę dotyczącą zakupu działki o łącznej powierzchni 8,9 tys. m² zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola przy ulicach Skierniewickiej i Wolskiej. Ostateczna umowa zakupu, przenosząca własność nieruchomości, ma zostać zawarta w drugiej połowie 2012 roku. Zakłada się, że na tej działce zrealizowany zostanie projekt, obejmujący blisko 550 lokali, o łącznej powierzchni 24.500 m².

Informacje Finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach 21 do 39 zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z MSR 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF zastosowanymi 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).

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 2011. Dokładniejsze informacje znajdują się w Nocie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto Spółki za okres zakończony dnia 30 czerwca 2012 wyniósł 1.909 tysiące złotych i składa się z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2012	2011
	PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	41.869	39.934
Koszt własny sprzedaży	(32.885)	(32.486)
Zysk brutto na sprzedaży	8.984	7.448
Koszty sprzedaży i marketing	(2.662)	(2.532)
Koszty ogólnego zarządu	(7.185)	(6.867)
Pozostałe koszty	(663)	(795)
Pozostałe przychody	692	522
Wynik na działalności operacyjnej	(834)	(2.224)
Przychody finansowe	2.183	2.387
Koszty finansowe	(446)	(375)
Wynik operacji finansowych, netto	1.737	2.012
Zysk /(strata) brutto	903	(212)
Podatek dochodowy	821	775
Zysk netto bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	1.724	563
Zysk przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	185	-
Zysk/(strata) netto za rok przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1.909	563
Zysk netto na akcję (podstawowy i rozwodniony)	0,007	0,002

Przychody

Łączne przychody wzrosły o 2 miliony złotych (4.8%) z poziomu 39,9 miliona w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku do 41,9 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu średniej ceny sprzedaży za m², wskutek spadku liczby domów jednorodzinnych przekazanych klientom, które odznaczają się niższą średnią ceną sprzedaży za m² w porównaniu do innych projektów. Wzrost ten jest częściowo równoważony spadkiem liczby lokali dostarczonych klientom w kontekście ich powierzchni (w m²).

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 0,4 miliona złotych (1,2%) z poziomu 32,5 miliona w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku do 32,9 miliona w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu średniego kosztu sprzedaży za m², wskutek spadku liczby domów jednorodzinnych dostarczonych klientom, które odznaczają się niższym średnim kosztem sprzedaży za m² w porównaniu do pozostałych inwestycji. Wzrost ten jest częściowo równoważony spadkiem liczby lokali dostarczonych klientom w kontekście ich powierzchni (w m²).

Marża brutto

Marża brutto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 wyniosła 21,5% wobec 18,7% w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wzrost marży jest zasadniczo konsekwencją spadku liczby lokali dostarczonych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku w ramach dwóch projektów, mianowicie Constans i Gardenia. Obydwa projekty obejmują domy jednorodzinne, które cechują się znacząco niższą marżą brutto w porównaniu do średniej marży brutto realizowanej przez Grupę w ramach wszystkich projektów.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,1 miliona złotych (5,1%) z poziomu 2,5 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 do 2,6 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,3 miliona złotych (4,6%) z poziomu 6,9 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 do 7,2 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012. Wzrost jest w głównej mierze spowodowany efektem wzrostu wynagrodzeń, co odzwierciedla wzrost skali działalności Spółki.

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty spadły o 0,1 miliona złotych z poziomu 0,8 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 do 0,7 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012.

Pozostałe przychody

Pozostałe przychody wzrosły o 0,2 miliona złotych z poziomu 0,5 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 do 0,7 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012.

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

Przychody/(koszty) finansowe, które można bezpośrednio przypisać realizacji projektów mieszkalnych, są naliczane i kapitalizowane w kosztach zapasów. Pozostałe przychody/(koszty) finansowe, które nie są kapitalizowane, ujmowane są w rachunku całkowitych dochodów.

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

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku			
w tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Ujęte w rachunku z całkowitych dochodów</u>
Przychody finansowe	2.234	(51)	2.183
Koszty finansowe	(9.981)	9.535	(446)
Wynik operacji finansowych netto	(7.747)	9.484	1.737
Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku			
w tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Ujęte w rachunku z całkowitych dochodów</u>
Przychody finansowe	2.387	-	2.387
Koszty finansowe	(7.688)	7.313	(375)
Wynik operacji finansowych netto	(5.301)	7.313	2.012

Wynik operacji finansowych netto przed kapitalizacją wzrósł o 2,4 miliona złotych (46,1%) z poziomu 5,3 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 do 7,7 miliona za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku, co jest wynikiem wzrostu kosztów finansowych wskutek zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek, które odnosiły się głównie do emisji obligacji w kwietniu 2011 roku, częściowo kompensowanych wzrostem przychodów finansowych z tytułu wyższych sald lokat krótkoterminowych utrzymywanych przez Spółkę.

Podatek dochodowy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku Grupa uzyskała korzyść podatkową w wysokości 0,8 miliona złotych (90,9% zysku netto przed opodatkowaniem) wobec 0,8 miliona (365,6% straty netto przed opodatkowaniem) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku. Ujemna efektywna stopa podatkowa w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku, której wynikiem jest korzyść podatkowa, wynika z rozpoznania aktywa z tytułu podatku odroczonego, rozpoznanego w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku. Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego nastąpiło wskutek restrukturyzacji organizacyjnej w ramach Grupy, co pozwoliło Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co było niemożliwe w poprzednich okresach.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w spółkach powiązanych, które nie są w 100% własnością Spółki i wyniósł 185 tysięcy złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012. W analogicznym okresie roku ubiegłego akcjonariusze mniejszościowi nie występowali.

Analiza wybranych pozycji śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	Na dzień 30 czerwca 2012 roku	Na dzień 30 czerwca 2011 roku
	w tysiącach złotych	
Zapasy	683.313	631.317
Zaliczki otrzymane	128.812	87.391
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	214.992	211.284

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2012 wyniosła 683,3 miliona złotych wobec 631,3 miliona na dzień 31 grudnia 2011 roku. Wzrost wynika głównie z bezpośrednich kosztów budowy w łącznej kwocie 66,6 miliona złotych, wyższych kosztów zakupu gruntów i związanych z tym wydatków, które wyniosły 4,7 miliona złotych oraz ze skapitalizowania kosztów finansowych netto w kwocie 9,5 miliona złotych. Wzrost ten został skompensowany o wartość rozpoznanego kosztu własnego sprzedaży w wysokości 32,5 miliona złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosło 128,8 miliona złotych wobec 87,4 miliona na dzień 31 grudnia 2011 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych w łącznej wartości 83,3 miliona złotych, co zostało częściowo zrównoważone kwotą rozpoznanej sprzedaży z tego tytułu, która wyniosła 41,9 miliona złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 215 milionów złotych na dzień 30 czerwca 2012 roku wobec 211,3 miliona na dzień 31 grudnia 2011 roku. Wzrost ten wynika głównie z wpływów z tytułu kredytów bankowych w kwocie 13,4 miliona złotych, co jest częściowo równoważone spłatami w kwocie 10,8 miliona złotych. Z powyższych 215 milionów złotych, kwota 94,5 miliona obejmuje zobowiązania o terminie zapadalności nie późniejszym niż 30 czerwca 2013 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki w okresie ostatnich 4 do 5 lat, nakierowaną na częściowe refinansowanie transakcji dotyczących nabycia gruntów krótko- i średnioterminowymi kredytami bankowymi. Ponadto, w przypadku większości projektów, dla których rozpoczęły się procesy budowlane, Spółka zawarła również umowy kredytowe dotyczące ich finansowania. Spółka zamierza spłacić kredyty i pożyczki otrzymane zarówno na potrzeby zakupu gruntu jak i na prowadzenie prac budowlanych, z wpływów otrzymanych od klientów kupujących lokale mieszkalne w projektach współfinansowanych przez określone kredyty.

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

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

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji o zmiennym oprocentowaniu na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosły 88,1 miliona złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 87,5 miliona złotych oraz naliczone odsetki w kwocie 1,7 miliona złotych, pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu (1,1 miliona złotych). Obligacje nie są zabezpieczone a ich termin zapadalności przypada na kwiecień 2014 roku.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2012 roku zadłużenie w tej kategorii wyniosło 39 milionów złotych.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu ziemi na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosły 81,1 miliona złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosły 6,8 miliona złotych.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2012	2011
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12.913)	7.495
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1.241	(38.696)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3.023	50.338

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku wyniosły 12,9 miliona złotych wobec dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w analogicznym okresie roku ubiegłego w kwocie 7,5 miliona złotych. Spadek wynikał głównie z:

- wydatków netto poniesionych na zapasy w kwocie 42,6 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku wobec 23,1 miliona złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego, co jest spowodowane rosnącymi wydatkami poniesionymi na projekty w budowie, oraz
- ujemnych przepływów netto uzyskanych w kategorii należności handlowych i innych oraz przedpłat, które wyniosły 5,7 w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 to wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w analogicznym okresie roku ubiegłego, które wyniosły 1,3 miliona złotych, oraz
- dodatnich przepływów netto uzyskanych w kategorii zobowiązań handlowych i innych oraz wydatków rozliczeń międzyokresowych biernych, które wyniosły 2,1 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca wobec 7,2 miliona złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych (c.d.)

Wpływ powyższych czynników był częściowo kompensowany wzrostem wpływów netto z tytułu zaliczek otrzymywanych od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych z poziomu 66,9 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku, które zostały zrównoważone rozpoznanymi wpływami ze sprzedaży w kwocie 39,9 miliona złotych, do 83,3 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012, które zostały zrównoważone rozpoznanymi wpływami ze sprzedaży w kwocie 41,9 miliona złotych.

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1,2 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 wobec ujemnych przepływów netto z tego tytułu w wysokości 38,7 miliona złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost wynikał głównie z:

- inwestycji w zakup jednostek uczestnictwa w otwartym funduszu inwestycyjnym w kwocie 30 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku, podczas gdy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku inwestycje takie nie miały miejsca;
- ujemnych przepływów netto z tytułu pożyczek przyznanych stronom trzecim w kwocie 0,8 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 wobec 5,6 miliona złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego, oraz
- dodatnich przepływów netto z tytułu zabezpieczających depozytów krótkoterminowych w kwocie 1,5 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 wobec ujemnych przepływów netto z tego tytułu w wysokości 1 miliona złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 3 miliony złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku wobec 50,3 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku. Spadek ten wynikał głównie z:

- wpływów z emisji obligacji (pomniejszonych o koszty emisji) w kwocie 85,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku, podczas gdy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku wpływy te nie wystąpiły;
- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w wysokości 6,3 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 wobec 10,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012.

Spadek ten jest częściowo kompensowany spłatą pożyczek wobec podmiotów powiązanych w kwocie 26,5 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011, podczas gdy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku spłaty takie nie wystąpiły, jak również wpływami z tytułu kredytów bankowych, które wyniosły 0,2 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 wobec 13,4 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs Najniższy	Kurs Najwyższy	Kurs na koniec okresu
2012 (6 miesięcy)	4,245	4,106	4,514	4,261
2011 (6 miesięcy)	3,954	3,840	4,080	3,987

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(w tysiącach za wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za okres sześciu miesięcy zakończony oraz na dzień 30 czerwca			
	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	9.863	10.100	41.869	39.934
Zysk brutto ze sprzedaży	2.116	1.884	8.984	7.448
Zysk przed opodatkowaniem	213	(54)	903	(212)
Zysk netto	406	142	1.724	563
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3.042)	1.896	(12.913)	7.495
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	292	(9.787)	1.241	(38.696)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	712	12.731	3.023	50.338
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2.037)	4.840	(8.649)	19.137
Zapasy	160.364	147.278	683.313	587.196
Razem aktywa	191.199	192.794	814.697	768.670
Zaliczki otrzymane	30.230	17.886	128.812	71.311
Zobowiązania długoterminowe	29.846	50.499	1267.171	201.341
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	60.395	36.385	257.344	145.066
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	100.003	104.826	426.112	417.940
Kapitał podstawowy	5.054	5.054	20.762	20.762
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa)	272.360.000	272.360.000	272.360.000	272.360.000
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (rozwodniona)	272.999.333	272.999.333	272.999.333	272.999.333
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,002	0,001	0,007	0,002

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi zmianami wartości kursu wymiany waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat sprawozdanie z sytuacji finansowej w Euro może nie oddawać rzeczywistej porównywalnej z poprzednim okresem sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2012 roku. Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób::

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

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

Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na rok 2013

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali mieszkalnych w sześciu zakończonych projektach, które Grupa zamierza sprzedać i przekazać w pozostałej części roku 2012 oraz w 2013 roku:

Projekt	Lokalizacja	Liczba lokali	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych ^(*)			Liczba lokali mieszkalnych przekazanych klientom ^(*)			Liczba lokali mieszkalnych do przekazania ^(*)
			Do dnia 31 grudnia 2011 roku	W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2012 roku	Razem	Do dnia 31 grudnia 2011 roku	W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2012 roku	Razem	
Galileo ^(**)	Poznań	231	229	-	229	227	2	229	2
Constans ^(**)	Warszawa	34	13	1	14	12	1	13	21
Gardenia ^(**)	Warszawa	22	22	-	22	21	1	22	-
Sakura I ^(**)	Warszawa	120	57	19	76	-	49	49	71
Impressio I ^(**)	Wrocław	70	22	9	31	-	22	22	48
Nautica I ^(**)	Warszawa	149	149	-	149	148	1	149	-
Nautica II ^(**)	Warszawa	3	3	-	3	2	-	2	1
Imaginarium II ^(**)	Warszawa	65	64	1	65	64	1	65	-
Imaginarium III ^(**)	Warszawa	45	43	1	44	36	6	42	3
Gemini I ^(**)	Warszawa	156	154	-	154	154	-	154	2
Razem		895	756	31	787	664	83	747	148

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

^(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku. - B. Wynik w podziale na projekty” (strony 3 do 4).

B. Bieżące projekty w trakcie budowy

Poniższa tabela zawiera informacje na temat inwestycji, których zakończenie realizacji jest zaplanowane na pozostałą część roku 2012 oraz na lata 2013 i 2014. Dla wszystkich dziesięciu projektów spółka uzyskała już pozwolenie na budowę i rozpoczęła ich realizację.

Projekt	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Całkowita ilość lokali	Lokale sprzedane do dnia 30 czerwca 2012 roku	Planowana data zakończenia budowy
Naturalis I	Warszawa	2.900	52	14	2013
Naturalis II	Warszawa	3.400	60	26	2012
Naturalis III	Warszawa	3.400	60	11	2013
Sakura II	Warszawa	8.300	136	25	2013
Verdis I	Warszawa	9.400	139	80	2012
Panoramika I	Szczecin	5.300	90	12	2012
Gemini II	Warszawa	13.900	182	155	2012
Chilli I	Poznań	2.100	30	15	2012
Chilli II	Poznań	1.600	20	-	2013
Espresso I	Warszawa	9.500	210	55	2014
Razem		59.800	979	393	

Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na rok 2013 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy (c.d.)

Naturalis I, II oraz III

Opis projektu

Pierwsze trzy fazy projektu są realizowane na obszarze o powierzchni 31.800 m², zlokalizowanym w Łomiankach w okolicach Warszawy. W ramach pierwszej, drugiej i trzeciej fazy powstaną odpowiednio: 1 trzypiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmie 52 lokale o łącznej powierzchni 2.900 m², 1 trzypiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmie 60 lokali o łącznej powierzchni 3,400 m² oraz 1 trzypiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmie 60 lokali o łącznej powierzchni 3,400 m². Łącznie, w ramach projektu Naturalis, powstanie 490 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30.200 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach pierwszej, drugiej i trzeciej fazy projektu rozpoczęła się odpowiednio: we wrześniu 2010 roku, w grudniu 2010 roku oraz w grudniu 2011 roku, natomiast ukończenie inwestycji jest planowane odpowiednio: w pierwszym kwartale 2013 roku, w trzecim kwartale 2012 roku oraz w drugim kwartale roku 2013.

Sakura II

Opis projektu

Projekt Sakura II jest realizowany na działce gruntu o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym w Warszawie, przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I, która została ukończona w maju 2012 roku. W ramach inwestycji Sakura II powstanie jeden sześć- i jeden dziesięciopiętrowy budynek wielorodzinny, który obejmie 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m². Łącznie, w ramach projektu Sakura, powstanie około 500 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30.800 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Sakura II rozpoczęła się w październiku 2011 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał roku 2013.

Verdis I

Opis projektu

Projekt jest realizowany na obszarze o powierzchni 16.300 m², zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego). W ramach pierwszej fazy projektu powstaną trzy, siedmio-, ośmio- i dziesięciopiętrowe, budynki wielorodzinne, obejmujące 128 lokali mieszkalnych i 11 handlowych o łącznej powierzchni 9.400 m². Łącznie, w ramach projektu Verdis, powstanie 380 lokali o łącznej powierzchni 26.100 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach pierwszej fazy rozpoczęła się w listopadzie 2010 roku, natomiast jej ukończenie jest przewidywane w trzecim kwartale 2012 roku.

Panoramika I

Opis projektu

Pierwsza faza projektu realizowana jest na obszarze o powierzchni 30.300 m², zlokalizowanym przy ulicy Duńskiej w Szczecinie. W ramach pierwszej fazy projektu powstaną 2 - cztero- i pięciopiętrowe - budynki wielorodzinne obejmujące 90 lokali o łącznej powierzchni 5.300 m². Łącznie, w ramach projektu Panoramika, powstanie 514 lokali o przewidywanej powierzchni użytkowej 36.700 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach pierwszej fazy rozpoczęła się w listopadzie 2010 roku, natomiast jej zakończenie przewidywane jest na trzeci kwartał 2012 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na rok 2013 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy (c.d.)

Gemini II

Opis projektu

Druga faza projektu realizowana jest na obszarze o powierzchni 4.703 m², zlokalizowanym w dzielnicy Ursynów w Warszawie (przy Alei KEN) w sąsiedztwie stacji metra Imielin. Stanowi kontynuację projektu Gemini I zakończonego w 2010 roku. W ramach projektu Gemini II powstaną 2 – siedmio- i dziesięciopiętrowy – budynki wielorodzinne obejmujące 167 lokali mieszkalnych i 15 handlowych o łącznej powierzchni 13.900 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach drugiej fazy projektu rozpoczęła się w marcu 2011 roku, natomiast jej zakończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2012 roku.

Chilli I i II

Opis projektu

Pierwsza i druga faza projektu Chilli są realizowane na obszarze o powierzchni 39.604 m², zlokalizowanym w Tulcach w okolicach Poznania. W ramach pierwszej i drugiej fazy inwestycji powstanie odpowiednio 30 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.100 m² oraz 20 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.600 m². Łącznie, projekt Chilli obejmie około 274 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 17.800 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach pierwszej i drugiej fazy projektu rozpoczęła się odpowiednio w czerwcu 2011 roku oraz maju 2012 roku, natomiast zakończenie planowane jest na trzeci kwartał 2012 roku oraz trzeci kwartał 2013 roku.

Espresso I

Opis projektu

Pierwsza faza w ramach projektu Espresso jest realizowana na działce gruntu o powierzchni 16.192 m² zlokalizowanym przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie. Obejmuje ona 210 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 9.500 m². Łącznie, projekt Espresso obejmie 688 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 35.900 m².

Stan realizacji

Budowa pierwszego etapu projektu rozpoczęła się w marcu 2012 roku, a jej ukończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2014 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na rok 2013 (c.d.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2012

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 ciągu pozostałej części 2012 roku Spółka rozważa rozpoczęcie kolejnego etapu w ramach jednego z już realizowanych projektów oraz rozpoczęcie dwóch nowych projektów, które, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, włączając poszukiwanie przez nich mniejszych lokali w korzystniejszych cenach. Ponadto, w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania przez banki rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Magellan

Projekt Magellan realizowany będzie na obszarze o powierzchni 12.150 m², zlokalizowanym przy ulicy Magazynowej w Warszawie. Inwestycja składać się będzie z 273 lokali o łącznej powierzchni 21.600 m² i zostanie podzielona na dwa lub więcej etapów. Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu jeszcze przed końcem 2012 roku. Obejmie ona 140 lokali o łącznej powierzchni 11.100 m².

Tamka

Projekt Tamka będzie realizowany na obszarze o powierzchni 2.515 m², zlokalizowanym przy ulicy Tamka w centralnej części Warszawy. Inwestycja składać się będzie z około 70 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 5.700 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych przed końcem 2012 roku.

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Chilli III

Projekt Chilli III stanowi kontynuację Chilli I, który znajduje się obecnie w trakcie budowy oraz Chilli II, który jest na etapie sprzedaży (patrz: strona 16). Projekt Chilli III obejmie 40 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.200 m². Spółka rozważa rozpoczęcie inwestycji w pozostałej części roku 2012.

D. Projekty, w ramach których rozpoczął się proces sprzedaży, natomiast rozpoczęcie budowy planowane jest w najbliższej przyszłości

Verdis II

Verdis II stanowi kontynuację projektu Verdis I, który jest obecnie w trakcie budowy. Verdis II obejmie 78 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4.900 m². W lutym 2012 roku, Spółka rozpoczęła proces sprzedaży pierwszego z dwóch budynków Verdis II, składającego się z 24 lokali o łącznej powierzchni 1.800 m², natomiast w maju 2012 roku drugiego z nich, obejmującego 54 lokale o łącznej powierzchni 3.100 m². Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na początek trzeciego kwartału 2012 roku.

Bełchatowska 28(wcześniejsza nazwa Newton)

Projekt Bełchatowska 28 będzie realizowany na obszarze o powierzchni 10.908 m², zlokalizowanym przy ulicy Bełchatowskiej w Poznaniu. Inwestycja składać się będzie z 50 lokali o łącznej powierzchni 3.700 m². W kwietniu 2012 roku Spółka rozpoczęła proces sprzedaży pierwszego etapu w ramach tego projektu, obejmującego 24 lokale o łącznej powierzchni 1.700 m². Rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano na czwarty kwartał 2012 roku.

Młody Grunwald(wcześniejsza nazwa Eclipse)

Projekt Młody Grunwald będzie realizowany na obszarze o powierzchni 15.449 m², zlokalizowanym przy ulicy Jeleniogórskiej w Poznaniu. Inwestycja składać się będzie z 428 lokali o łącznej powierzchni 25.000 m². Spółka rozpoczęła proces sprzedaży pierwszego etapu projektu, obejmującego 136 lokali o łącznej powierzchni 8.400 m². Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na początek trzeciego kwartału 2012 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2012 oraz na rok 2013 (c.d.)**E. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została rozpoznana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku**

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

Projekt	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Nautica I ^(*)	Warszawa	33	Zakończony
Constans ^(*)	Warszawa	1295	Zakończony
Imaginarium III ^(*)	Warszawa	1.535	Zakończony
Gemini I ^(*)	Warszawa	94	Zakończony
Sakura I ^(*)	Warszawa	14.077	Zakończony
Impressio I ^(*)	Wrocław	4.702	Zakończony
Verdis I ^(**)	Warszawa	36.056	2012
Naturalis II ^(**)	Warszawa	7.671	2012
Gemini II ^(**)	Warszawa	95.947	2012
Panoramika I ^(**)	Szczecin	3.864	2012
Chilli I ^(**)	Poznań	4.481	2012
Naturalis I ^(**)	Warszawa	3.233	2013
Naturalis III ^(**)	Warszawa	2.597	2013
Sakura II ^(**)	Warszawa	10.052	2013
Espresso I ^(**)	Warszawa	15.536	2014
Verdis II ^(***)	Warszawa	4.214	2013
Razem		205.387	

^(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2011 roku – B. „Wyniki w podziale na projekty” (strony 3 oraz 4).

^(**) Informacje dotyczące bieżących projektów w trakcie realizacji, patrz część B powyżej (strony 14-16).

^(***) Dalsze informacje patrz powyżej (strona 17).

F. Główne ryzyka i zakresy niepewności w pozostałej części 2012 roku

Sytuacja ekonomiczna w Europie, w tym w Polsce, oraz niepewność na rynku nieruchomości utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku roku 2012. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowym, jak również rosnąca konkurencyjność na rynku stanowią najistotniejsze zakresy niepewności na rok finansowy kończący się 31 grudnia 2012.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania niniejszego skróconego raportu za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (8 sierpnia 2012), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 9 sierpnia 2012 Liczba akcji / % udziałów	Wzrost liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2012 Liczba akcji / % udziałów	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2011 Liczba akcji / % udziałów
Wyemitowane akcje	272.360.000	-	272.360.000	-	272.360.000
Główni akcjonariusze:					
I.T.R. Dori B.V.	174.898.374 64,2%	-	174.898.374 64,2%	-	174.898.374 64,2%
GE Real Estate CE Residential B.V.	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%
Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Między 5%-10%.	N/A	N/A Między 5%-10%.	N/A	N/A Między 5%-10%.
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Między 5%-10%.	N/A	N/A Między 5%-10%.	N/A	N/A Między 5%-10%.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji członków Zarządu za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu*Akcje*

Następujący członkowie Zarządu są w posiadaniu akcji Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 30 czerwca 2012 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu, posiadał pośrednio 18,5% akcji i praw głosu w 50% udziałowcu I.T.R. Dori B.V., w wyniku czego posiadał on pośrednio 5,9% udziału w kapitale Spółki.
- Pan Israel Greidinger, na dzień 30 czerwca 2012 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu, posiadał pośrednio 40,8% akcji oraz 43,8% praw do głosu w Israel Theatres Ltd, 50% udziałowcu I.T.R Dori B.V., w wyniku czego posiadał on 13,1% akcji oraz 14,1% praw głosu w Spółce.

Opcje na akcje

Członkom Zarządu nie przyznano praw do akcji ani opcji na akcje w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 8 sierpnia 2012 roku. Niżej wymienionym członkom Zarządu przyznano przed dniem 1 stycznia 2012 roku prawa do akcji Spółki, które nie zostały zrealizowane na dzień publikacji niniejszego raportu:

- pan Andrzej Gutowski: otrzymał prawo do nabycia 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda, wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 złotych, które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie w każdą rocznicę daty 5 listopada 2007, przez trzy kolejne lata. Prawo wykonania opcji wygaśnie 5 listopada 2012 roku..

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Zmiany w stanie posiadania akcji i praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu.

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 8 sierpnia 2012 roku.

Pozostałe

Na dzień 30 czerwca 2012 roku, Spółka udzieliła gwarancji spłaty kredytów bankowych dla podmiotów zależnych w kwocie 26.500 tysięcy złotych.

Na dzień 30 czerwca 2012 roku, nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- spadek rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 182 tysięcy złotych (spadek w kwocie 551 tysięcy złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego).

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF"), w szczególności w zgodzie z MSR 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w świetle obecnego procesu zatwierdzania MSSF przez Unię Europejską i charakteru działalności Grupy, nie występuje różnica pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę i zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("KIMSF"). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Śródroczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w nadchodzącym okresie sześciu miesięcy, oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Israel Greidinger

Ronen Ashkenazi

Karol Pilniewicz

Rotterdam, 8 sierpnia 2012 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień		30 czerwca 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2011 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		8.461	8.949
Nieruchomości inwestycyjne		9.249	9.249
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		1.761	928
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6.481	5.843
Aktywa trwałe razem		25.952	24.969
Zapasy	9	683.313	631.317
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		18.082	12.354
Należności z tytułu podatku dochodowego		338	187
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1.039	2.512
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		85.973	94.622
Aktywa obrotowe razem		788.745	740.992
Aktywa razem		814.697	765.961
Pasywa			
Kapitał podstawowy		20.762	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282.873	282.873
Zyski zatrzymane		122.477	120.568
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		426.112	424.203
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		4.069	4.254
Kapitał własny razem		430.181	428.457
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	86.477	86.180
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	27.277	21.746
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		6.752	5.726
Pozostałe zobowiązania		539	384
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6.127	6.309
Zobowiązania długoterminowe razem		127.172	120.345
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		33.798	31.832
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	1.667	1.667
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	92.819	95.965
Zaliczki otrzymane		128.812	87.391
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2	43
Rezerwy		246	261
Zobowiązania krótkoterminowe razem		257.344	217.159
Zobowiązania razem		384.516	337.504
Pasywa razem		814.697	765.961

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 39 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego raportu finansowego

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych (poza danymi na akcję i liczbą akcji)	Nota	Za okres 6 miesięcy	Za okres 3 miesięcy	Za okres 6	Za okres 3
		zakończony dnia 30 czerwca 2012	zakończony dnia 30 czerwca 2012	miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2011 ^(*)	miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2011 ^(*)
		(poddane przeglądowi) / (niebadane)	(niepoddane badaniu / przeglądowi)	(poddane przeglądowi) / (niebadane)	(niepoddane badaniu / przeglądowi)
Przychody ze sprzedaży		41.869	34.603	39.934	5.805
Koszt własny sprzedaży		(32.885)	(27.485)	(32.486)	(4.274)
Zysk brutto ze sprzedaży		8.984	7.118	7.448	1.531
Koszty sprzedaży i marketingu		(2.662)	(1.599)	(2.532)	(1.833)
Koszty ogólnego zarządu		(7.185)	(3.402)	(6.867)	(3.453)
Pozostałe koszty		(663)	(228)	(795)	(240)
Pozostałe przychody		692	196	522	126
Zysk z działalności operacyjnej		(834)	2.085	(2.224)	(3.869)
Przychody finansowe		2.183	1.098	2.387	1.599
Koszty finansowe		(446)	(348)	(375)	(134)
Wynik operacji finansowych, netto		1.737	750	2.012	1.465
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		903	2.835	(212)	(2.404)
Podatek dochodowy	12	821	71	775	180
Zysk / (strata) netto okresu		1.724	2.906	563	(2.224)
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody / (strata) okresu razem, po opodatkowaniu		1.724	2.906	563	(2.224)
Zysk / (strata) przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		1.909	2.993	563	(2.224)
Akcjonariuszom mniejszościowym		(185)	(87)	-	-
		1.724	2.906	563	(2.224)
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa)		272.360.000	272.360.000	272.360.000	272.360.000
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (rozwodniona)		272.999.333	272.999.333	272.999.333	272.999.333
Zysk/ (strata) na jedną akcję (podstawowy)		0.007	0.011	0.002	(0.008)
Zysk/ (strata) na jedną akcję (rozwodniony)		0.007	0.011	0.002	(0.008)

(*) Przekształcone, dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 17.

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 39 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego raportu finansowego

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

w tysiącach złotych	Przynależne akcjonariuszom podmiotu dominującego					Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem			
Saldo na dzień 1 stycznia 2012 roku	20.762	282.873	120.568	424.203		4.254	428.457
Całkowite dochody:							
Zysk netto za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku	-	-	1.909	1.909		(185)	1.724
Inne całkowite dochody	-	-	-	-		-	-
Całkowite dochody łącznie	-	-	1.909	1.909		(185)	1.724
Saldo na dzień 30 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	20.762	282.873	122.477	426.112		4.069	430.181

w tysiącach złotych	Przynależne akcjonariuszom podmiotu dominującego					Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem			
Saldo na dzień 1 stycznia 2011 roku	20.762	282.873	113.742	417.377		-	417.377
Udziały mniejszościowe powstałe w związku z nabyciem jednostki zależnej	-	-	-	-		4.323	4.323
Całkowite dochody:							
Zysk netto za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku	-	-	563	563		-	563
Inne całkowite dochody	-	-	-	-		-	-
Całkowite dochody łącznie	-	-	563	563		-	563
Saldo na dzień 30 czerwca 2011 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	20.762	282.873	114.305	417.940		4.323	422.263

(*)Przekształcone, dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 17.

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 39 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego raportu finansowego

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (Poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (Poddane przeglądowi/ niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) za okres	1.724	563
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>		
Amortyzacja	385	257
Koszty finansowe	446	375
Przychody finansowe	(2.183)	(2.387)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych	(239)	(11)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(99)	-
Podatek dochodowy	(821)	(775)
Razem	(787)	(1.978)
Zmiana stanu zapasów	(42.610)	(23.078)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(5.728)	1.292
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	2.121	7.240
Zmiana stanu rezerw	(15)	(977)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	41.421	26.964
Razem	(5.598)	9.463
Odsetki zapłacone	(9.296)	(4.546)
Odsetki otrzymane	2.172	2.046
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	(191)	532
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12.913)	7.495
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(221)	(315)
Zwiększenia w nieruchomości inwestycyjnej	-	(455)
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	(30.001)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	-	(1.341)
Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające	1.473	(960)
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	(771)	(5.635)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	760	11
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1.241	(38.696)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po uwzględnieniu opłat i prowizji	13.388	206
Opłaty i prowizje bankowe	(375)	(563)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	-	85.775
Splata pożyczek otrzymanych od jednostek niepowiązanych	-	(2.317)
Pożyczki otrzymane od jednostek niepowiązanych	771	-
Splata pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	-	(26.475)
Splata kredytów bankowych	(10.761)	(6.288)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3.023	50.338
Przepływy pieniężne netto	(8.649)	19.137
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	94.622	94.888
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	85.973	114.025

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 39 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego raportu finansowego

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, Holandia, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 r. Spółka poprzez swoje spółki zależne („Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych (w tym również w zabudowie bliźniaczej) indywidualnym odbiorcom na rynku polskim, jak również wynajmuje nieruchomości jednostkom niepowiązanym.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 czerwca 2012 roku, 64,2% akcji było własnością ITR Dori, 15,3% akcji należało do GE Real Estate, natomiast pozostałe 20,5% akcji pozostawało w posiadaniu innych inwestorów, w tym Amplico OFE oraz ING OFE udział zawierał się w przedziale pomiędzy 5% i 10% akcji.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku zawiera dane Grupy i było przedmiotem przeglądu przez niezależnego audytora. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz dotyczące go noty, zawierają również dane za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku oraz dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku – dane te nie były przedmiotem badania ani przeglądu przez niezależnego audytora.

Lista spółek, których dane finansowe są zawarte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przedstawione w nocie 7.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 8 sierpnia 2012 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania Finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z MSR 34 i MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego raportu finansowego biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF zastosowanymi 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)..

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 2011 roku..

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia, lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 3 – Istotne zasady 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 2011 roku.

Następujące nowe standardy i zmiany standardów obowiązują po raz pierwszy dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,

Przyjęcie powyższych nowych standardów oraz poprawek nie miało wpływu na sytuację finansową i działalność Grupy.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 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). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy.

Transakcje wyrażone w walucie innej niż waluta funkcjonalna są przeliczane przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty powstałe w wyniku rozliczeń tych transakcji i w wyniku wyceny pieniężnych aktywów i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Nota 6 – Sezonowość

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej

Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na koniec	
		30 czerwca 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100.0%	100.0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100.0%	100.0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100.0%	100.0%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100.0%	100.0%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100.0%	100.0%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
14. EEE Development Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
20. Ronson Development City Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%	100.0%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%	100.0%
25. Ronson Development Continental Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%	100.0%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
29. Ronson Development West Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%	100.0%
30. Ronson Development East Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100.0%	100.0%
34. Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. (poprzednia nazwa Ronson Development Nautica Sp. z o.o.)	2010	100.0%	100.0%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100.0%	n.d.
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
38. Ronson Development Partner2 - Panoramika Sp.k. (poprzednia nazwa Ronson Development sp. z o.o.- Community Sp.k.)	2007	100.0%	100.0%
39. Ronson Development Sp z o.o.- Estate Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
40. Ronson Development sp. zo.o. - Home Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
41. Ronson Development Sp z o.o - Horizon Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
42. Ronson Development Partner3 Sp. zo.o.- Sakura Sp.k. (poprzednia nazwa Ronson Development Sp. z o.o.- Landscape sp.k.)	2007	100.0%	100.0%
43. Ronson Development sp. z.o.o.-Town Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
44. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k. (poprzednia nazwa Ronson Development Sp. z o.o. Eclipse Sp.k.)	2009	100.0%	100.0%
47. Ronson Development Sp.z o.o. - Apartments 2011 Sp.k. (poprzednia nazwa Ronson Development Sp. z o.o. Magellan Sp.k.)	2009	100.0%	100.0%

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na koniec	
		30 czerwca 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:			
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. Monet Sp.k.)	2009	100.0%	100.0%
49. Ronson Development Sp. z o.o. - Destiny 2011 Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. Orion)	2009	100.0%	100.0%
50. Ronson Development Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. Osiedle)	2009	100.0%	100.0%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o.)	2009	100.0%	100.0%
52. Ronson Development Sp. z o.o. - Wrocław 2011 Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. Renoir)	2009	100.0%	100.0%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. Renaissance Sp.k.)	2009	100.0%	100.0%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. Tamka Sp.k.)	2009	100.0%	100.0%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k. (poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. Copernicus Sp.k.)	2009	100.0%	100.0%
56. Ronson Espresso sp. o.o. (poprzednia nazwa: Landex sp. zo.o.)	2010	68.4%	68.4%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
58. Ronson Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
59. Ronson Development Retreat 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
61. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
62. EEE Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
64. Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
65. Ronson IS sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Ronson Development Gemini Sp. z o.o. oraz Ronson Development Invest sp. zo.o.)	2010	50.0%	100.0%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
69. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
70. Ronson Development Partner 2 Sp. zo.o.- Capital 2011 Sp. k.(poprzednia nazwa: Ronson Development Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp.k.)	2011	100.0%	100.0%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
72. Ronson IS sp. z o.o. - sp. sk.	2012	50.0%	n.d.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały określone jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Grupowanie dla celów sprawozdawczych zostało dokonane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu działalności (budowa budynków mieszkalnych (mieszkania) lub domów jednorodzinnych). Ponadto dla jednej spółki zależnej kryterium stanowiło źródło przychodów: przychód z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej.

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania, zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane pozycje zawierają głównie koszty siedziby Spółki oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku odroczonego, niezaalokowane środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pozostałe aktywa finansowe oraz zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

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

w tysiącach złotych

	Na dzień 30 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi)/(niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	410.592	59.794	9.249	97.412	-	86.304	4.072	72.101	7.394	-	746.918
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.779	67.779
Razem aktywa	410.592	59.794	9.249	97.412	-	86.304	4.072	72.101	7.394	67.673	814.591
Zobowiązania segmentu	218.643	12.566	-	33.339	-	3.600	-	19.185	-	-	287.333
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.183	97.183
Zobowiązania razem	218.643	12.566	-	33.339	-	3.600	-	19.185	-	97.183	384.516

w tysiącach złotych

	Na dzień 31 grudnia 2011 (badane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	347.600	63.405	9.195	94.050	-	90.068	3.606	63.582	7.373	-	678.879
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.082	87.082
Razem aktywa	347.600	63.405	9.195	94.050	-	90.068	3.606	63.582	7.373	87.082	765.961
Zobowiązania segmentu	181.636	14.844	-	31.714	-	5.912	-	17.279	-	-	251.385
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.119	86.119
Zobowiązania razem	181.636	14.844	-	31.714	-	5.912	-	17.279	-	86.119	337.504

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

w tysiącach złotych

za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi)/(niebadane)

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	29.241	1.979	332	896	-	9.421	-	-	-	-	41.869
Wynik segmentu	5.141	(255)	168	45	-	912	(2)	(117)	(1)	-	5.891
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.725)	(6.725)
Wynik działalności operacyjnej	5.141	(255)	168	45	-	912	(2)	(117)	(1)	(6.725)	(834)
Koszty finansowe netto	281	8	-	34	-	21	-	-	-	1.393	1.737
Wynik przed opodatkowaniem	5.422	(247)	168	79	-	933	(2)	(117)	(1)	(5.332)	903
Podatek dochodowy											821
Wynik okresu											1.724
Wydatki kapitałowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221	221

w tysiącach złotych

za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (poddane przeglądowi)/(niebadane)

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	12.581	15.844	300	11.209	-	-	-	-	-	-	39.934
Wynik segmentu	1.236	(342)	182	3.876	-	(164)	(3)	(195)	(3)	-	4.587
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.811)	(6.811)
Wynik działalności operacyjnej	1.236	(342)	182	3.876	-	(164)	(3)	(195)	(3)	(6.811)	(2.224)
Koszty finansowe netto	210	96	-	127	-	(8)	-	9	-	1.578	2.012
Wynik przed opodatkowaniem	1.446	(246)	182	4.003	-	(172)	(3)	(186)	(3)	(5.233)	(212)
Podatek dochodowy											775
Wynik okresu											563
Wydatki kapitałowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	315	315

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

w tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (niebadane/ niepoddane przeglądowi)

	Warsaw			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	24.328	684	170	-	-	9.421	-	-	-	-	34.603
Wynik segmentu	3.898	(221)	93	(280)	-	867	(7)	(145)	(7)	-	4.198
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.113)	(2.113)
Wynik działalności operacyjnej	3.898	(221)	93	(280)	-	867	(7)	(145)	(7)	(2.113)	2.085
Koszty finansowe netto	209	9	-	41	-	10	-	1	-	480	750
Wynik przed opodatkowaniem	4.107	(212)	93	(239)	-	877	(7)	(144)	(7)	(1.633)	2.835
Podatek dochodowy											(71)
Wynik okresu											2.906
Wydatki kapitałowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150	150

w tysiącach złotych

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (niebadane/ niepoddane przeglądowi)

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	765	1.330	168	3.542	-	-	-	-	-	-	5.805
Wynik segmentu	(957)	(282)	134	1.109	-	(174)	(1)	(150)	(2)	-	(323)
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.546)	(3.546)
Wynik działalności operacyjnej	(957)	(282)	134	1.109	-	(174)	(1)	(150)	(2)	(3.546)	(3.869)
Koszty finansowe netto	120	99	-	41	-	(5)	-	10	-	1.200	1.465
Wynik przed opodatkowaniem	(837)	(183)	134	1.150	-	(179)	(1)	(140)	(2)	(2.346)	(2.404)
Podatek dochodowy											180
Wynik okresu											(2.224)
Wydatki kapitałowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144	144

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 9 – Zapasy

Ruchy na zapasach w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 były następujące:

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2012 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	399.143	(55)	(21.293)	4.738	382.533
Koszty prac budowlanych	104.839	(122)	(45.880)	66.612	125.449
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	21.872	(5)	(1.924)	2.549	22.492
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	61.438	(13)	(4.137)	9.484	66.772
Pozostałe	3.627	(2)	(1.049)	1.177	3.753
Produkcja w toku	590.919	(197)	(74.283)	84.560	600.999

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2012 roku
Wyroby gotowe	40.497	74.283	(32.466)	82.314

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2012 roku
		Utworzenie	Rozwiązanie	
Odpis aktualizujący	(99)	-	99	-
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	631.317			683.313

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 9 – Zapasy (c.d.)

Ruchy na zapasach w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 były następujące:

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2011	Udział w jednostce współkontro- lowanej	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2011
Wydatki związane z zakupem gruntu	380.257	12.711	(11.033)	17.208	399.143
Koszty prac budowlanych	23.069	85	(25.570)	107.255	104.839
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.845	230	(1.055)	4.852	21.872
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	47.419	211	(2.874)	16.682	61.438
Pozostałe	2.216	38	(563)	1.936	3.627
Produkcja w toku	470.806	13.275	(41.095)	147.933	590.919

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2011	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2011
Wyroby gotowe	74.610	41.095	(75.208)	40.497

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2011	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia 31 grudnia 2011
		Utworzenie	Rozwiązanie	
Odpis aktualizujący	(1.887)	-	1.788	(99)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	543.529			631.317

(1) Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są do zapasów według średniej efektywnej stopy kapitalizacji 8,1%.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji o zmiennym oprocentowaniu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku:

<i>w tysiącach złotych</i>	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 (badane)
Bilans otwarcia	87.847	-
Wpływy z emisji obligacji	-	87.500
Koszty emisji	-	(1.724)
Zamortyzowany koszt emisji	286	404
Odsetki naliczone	4.123	5.633
Splata odsetek	(4.112)	(3.966)
Bilans zamknięcia	88.144	87.847
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	1.667	1.667
Zobowiązania długoterminowe	86.477	86.180
Bilans zamknięcia	88.144	87.847

Nota 11 – Kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011:

<i>w tysiącach złotych</i>	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 (badane)
Bilans otwarcia	117.711	123.914
Otrzymane kredyty bankowe	13.388	1.946
Spłacone kredyty bankowe	(10.761)	(8.150)
Opłaty bankowe	(375)	(631)
Rozliczenie opłat bankowych	209	487
Odsetki naliczone/zapłacone netto	(76)	145
Bilans zamknięcia	120.096	117.711
Bilans zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	92.819	95.965
Zobowiązania długoterminowe	27.277	21.746
Bilans zamknięcia	120.096	117.711

Daty wymagalności kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011. Zarząd przewiduje, że znacząca część kredytów bankowych, których terminy spłaty przypadają na 2012 rok, zostanie przedłużona do 2013 roku, natomiast część z nich może zostać spłacona. Szczegółowe informacje zostały zawarte w nocie 18 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocie 19 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 12 – Podatek dochodowy

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 (poddane przeładowi / (niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 (niepoddane przeładowi/bada niu)	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 (poddane przeładowi / (niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 (niepoddane przeładowi/bada niu)
<i>w tysiącach złotych</i>				
Podatek dochodowy bieżący	(1)	18	57	26
Podatek odroczony / (korzyść)				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	148	484	1.370	1.022
Straty podatkowe do rozliczenia	(968)	(573)	(2.202)	(1.228)
Razem podatek odroczony / (korzyść)	(820)	89	(832)	(206)
Razem podatek dochodowy / (korzyść)	(821)	71	(775)	(180)

Nota 13 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

	Na dzień 30 czerwca 2012 roku (poddane przeładowi /niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2011 roku (badane)
<i>w tysiącach złotych</i>		
Espresso I	35.236	-
Gemini II	16.495	33.141
Sakura II	15.925	26.188
Verdis I	11.242	20.103
Naturalis III	7.795	11.917
Chilli II	4.536	
Panoramika I	3.920	9.973
Naturalis I	3.390	5.972
Naturalis II	624	2.779
Chilli I	346	3.673
Sakura I	245	5.303
Impressio I	240	622
Constans	-	184
Imaginarium III	-	178
Razem	99.994	120.033

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów, na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2012 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 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi / niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2011 roku (badane)
Gemini II	26.856	41.100
Espresso I	10.699	5.540
Verdis I	8.993	15.020
Sakura II	7.247	-
Sakura I	5.802	9.981
Verdis II	3.355	-
Naturalis II	3.293	2.145
Impressio I	2.260	5.446
Naturalis III	2.224	-
Panoramika I	1.535	1.611
Chilli I	1.388	2.699
Constans	1.165	1.165
Naturalis I	1.079	1.877
Imaginarium III	977	1.095
Gemini I	24	36
Nautica I	20	565
Nautica II	-	1.528
Gardenia	-	675
Galileo	-	946
Razem	76.917	91.429

(iii) Zobowiązania warunkowe:

Nie wystąpiły.

Nota 14 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości, ryzyko zmiany cen 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 2011 roku. Od końca roku finansowego 2011 nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem zmiany założeń dla nowych kredytów oraz spłaty obecnych, jak opisano w notcie 11.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 14 – Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych ponieważ nie posiadała ich w swoim portfelu.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Inwestycja w rynkowe papiery wartościowe podlega wycenieniu w wartości godziwej opartej na dziennych notowaniach i została sklasyfikowana na Poziomie 1 w hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych..

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku nie zaszły istotne zmiany w uwarunkowaniach biznesowych i ekonomicznych, które mogłyby wpłynąć na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych Grupy.

(v) Ryzyko stopy procentowej

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

Nota 15 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiły znaczące transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne, niż te ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011.

Nota 16 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku oraz 30 czerwca 2011 roku, nie dokonano istotnych odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości.

Poniższe zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku i okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku::

- *Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego: w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku miało miejsce zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 182 tysięcy złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku odpowiednio zmniejszenie o 551 tysiące) oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku miał miejsce wzrost rezerwy z tego tytułu o 636 tysięcy złotych (wobec wzrostu w analogicznym okresie roku poprzedniego o 27 tysięcy).*

Nota 17 – Przekształcenie wyników za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku

Koszty finansowania zewnętrznego w odniesieniu do obligacji wyemitowanych w kwietniu 2011 roku są uwzględnione w kosztach finansowych kapitalizowanych w koszcie wytworzenia zapasów w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku. Na dzień 30 czerwca 2011 roku koszty te nie były kapitalizowane. Kapitalizacja kosztów finansowania zewnętrznego od dnia ich emisji (18 kwietnia 2011 roku) spowodowała konieczność przekształcenia skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku, co ma odzwierciedlenie w poprawie wyniku netto o 1.374 tysiące złotych będącą efektem netto pomniejszenia kosztów finansowych w kwocie 1.697 tysięcy złotych oraz powstania dodatkowych kosztów podatkowych w kwocie 323 tysięcy złotych.

Nieprawidłowa kapitalizacja kosztów finansowania zewnętrznego została przez Grupę skorygowana w trzecim kwartale 2011 roku, dzięki czemu koszty te były prawidłowo ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 18 – Zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

W marcu 2012 roku, Grupa nabyła działkę gruntu o powierzchni 2.636 m² zlokalizowaną w przy ulicy Jutrzenki dzielnicy Krzyki we Wrocławiu ("Działka 2"). Działka 2 jest położona w sąsiedztwie działki o powierzchni 14.918 m² zakupionej przez Grupę w przeszłości ("Działka 1"). Łącznie, działki 1 i 2 pozwolą Spółce na realizację projektu budynków wielorodzinnych, które obejmą 300 lokali o łącznej powierzchni 16.100 m².

W czerwcu 2012 roku, Grupa zawarła z osobami fizycznymi przedwstępne umowy zakupu nieruchomości, o powierzchni 118,4 tysięcy m², zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jaśminowej. Ostateczna umowa zakupu, przenosząca własność nieruchomości, ma zostać zawarta w pierwszej połowie 2014 roku. Zakłada się, że na działce tej zostanie zrealizowany projekt, obejmujący blisko 650 lokali, o łącznej powierzchni 50.000 m².

W czerwcu 2012 roku Grupa, poprzez spółkę joint venture (Ronson IS Sp. z o.o. sp.k.), w której Grupa posiada 50% udziałów, zawarła przedwstępną umowę dotyczącą zakupu działki o łącznej powierzchni 8,9 tys. m² zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola przy ulicach Skierniewickiej i Wolskiej. Ostateczna umowa zakupu, przenosząca własność nieruchomości, ma zostać zawarta w drugiej połowie 2012 roku. Zakłada się, że na tej działce zrealizowany zostanie projekt, obejmujący blisko 550 lokali, o łącznej powierzchni 24.500 m².

Kredyty bankowe

W styczniu 2012 roku, Spółka zawarła aneksy do umów kredytowych z bankiem Millennium dotyczące finansowania nabycia gruntów o łącznej wartości 11 milionów złotych. Data spłaty została wydłużona do dnia 30 lipca 2012 roku.

W kwietniu 2012 roku, Spółka zawarła umowę kredytową z bankiem Alior Bank S.A. dotyczącą finansowania kosztów procesu budowlanego w ramach projektu Espresso (Warszawa, ulica Jana Kazimierza) o łącznej wartości 41 milionów złotych. Data spłaty tego kredytu została ustalona na dzień 31 marca 2015 roku.

W maju 2012 roku, Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej z bankiem Pekao S.A. dotyczącej finansowania projektu Sakura (Warszawa, ulica Kłobucka). Na mocy aneksu, bank zapewni finansowania również drugiego etapu projektu (do łącznej kwoty 33,5 miliona złotych). Data spłaty transzy dotyczącej drugiego etapu została ustalona na dzień 30 września 2014 roku. Ponadto na podstawie podpisanego aneksu, spłata 50% kredytu przyznanego w przeszłości na finansowanie zakupu gruntu w ramach projektu Sakura (10 milionów złotych) została odroczone również do dnia 30 września 2014 roku.

Ukończone projekty

W czerwcu 2012 roku, Grupa ukończyła budowę projektu Sakura I, obejmującego 120 lokali, o łącznej powierzchni 8.100 m².

W czerwcu 2012 roku, Grupa ukończyła budowę projektu Impressio I, obejmującego 70 lokali, o łącznej powierzchni 4.400 m².

Rozpoczęcie nowych projektów

W lutym i maju 2012 roku, Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Verdis II. Łącznie obejmie on 78 lokali o łącznej powierzchni 4.900 m².

W marcu 2012 roku, Grupa rozpoczęła proces budowlany projektu Espresso I (proces sprzedaży rozpoczęto wcześniej) obejmującego 210 lokali, o łącznej powierzchni 9.500 m².

W kwietniu 2012 roku, Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektów Młody Grunwald i Bełchatowska 28, jak również kolejnych etapów realizowanego projektu Chilli.

W maju 2012 roku, Grupa rozpoczęła proces budowlany projektu Chilli II (proces sprzedaży rozpoczęto wcześniej) obejmującego 20 o lokali o łącznej powierzchni 1.600 m².

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 19 – Zdarzenia po dniu bilansowym

Kredyty bankowe

W czerwcu 2012 roku, Spółka zawarła aneksy do umów kredytowych z bankiem BZ WBK, o łącznej wartości 55,4 miliona złotych. Stanowią one, że ostateczne terminy spłaty, określone w Umowie Kredytowej, zostały przedłużone z dnia 1 lipca 2012 roku do 31 sierpnia 2012 roku. Ponadto Zarząd prowadzi negocjacje z bankiem w kwestii warunków współpracy przy realizacji jednego projektu, prowadzonego przez Grupę w Poznaniu (projekt „Młody Grunwald”, wcześniejsza nazwa „Eclipse”). Rozpoczęcie prac budowlanych na tym projekcie jest planowane na sierpień 2012 roku. Zarząd oczekuje, że warunki przyszłego finansowania Grupy zostaną uzgodnione z bankiem łącznie z warunkami finansowania budowy wspomnianego wyżej projektu i że odpowiednia umowa zostanie zawarta z bankiem do końca sierpnia 2012 roku.

W lipcu 2012 roku, Spółka zawarła aneksy do umów kredytowych z bankiem Millennium, dotyczące finansowania zakupu gruntów o łącznej wartości 11 milionów złotych. Data spłaty została wydłużona do 29 lipca 2013 roku, tym niemniej Spółka jest zobowiązana do wcześniejszej spłaty kwoty 2,2 miliona złotych w miesięcznych ratach wynoszących 0,2 miliona złotych.

Zakończenie projektów

W lipcu 2012 roku, Grupa ukończyła proces budowlany projektu Chill I obejmującego 30 lokali o łącznej powierzchni 2.100 m².

Rozpoczęcie nowych projektów

W sierpniu 2012 roku, Grupa rozpoczęła proces budowlany projektu Verdis II (proces sprzedaży został rozpoczęty wcześniej) obejmującego 78 lokali o łącznej powierzchni 4.900 m².

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Israel Greidinger

Ronen Ashkenazi

Karol Pilniewicz

Rotterdam, 8 sierpnia 2012 roku

Raport z przeglądu

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej RONSON EUROPE N.V. („Spółka”), z siedzibą w Rotterdamie, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2012 roku, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Za sporządzenie i prezentację załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie prowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres

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

Opinia

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

Amsterdam, 8 sierpnia 2012 roku

Ernst & Young Accountants LLP

J.H. de Prie