

# **Ronson Europe N.V.**

Śródroczny Raport Finansowy  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2013

**SPIS TREŚCI**

	<b>Strona</b>
<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności</b>	1
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013</b>	
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	42

## Sprawozdanie Zarządu

### Informacje Ogólne

#### Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. 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 roku. Na dzień 30 czerwca 2013 roku 32,1% akcji było własnością I.T.R. 2012 B.V., 32,1% akcji było własnością ITR Dori B.V. (współpracujących w ramach ITRD Partnership) oraz 15,3% akcji było własnością GE Real Estate CE Residential B.V. (‘GE Real Estate’), natomiast pozostałe 20,5% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości akcji. Informacja odnośnie do głównych udziałowców Spółki została zawarta na stronie 19. Na dzień 6 sierpnia 2013 roku, cena rynkowa akcji wynosiła 1,42 złotych dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 386,8 miliona złotych.

#### Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym deweloperem rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych miastach Polski. Mając na uwadze duży portfel posiadanych gruntów, Spółka jest przekonana, że posiada wszelkie atuty, aby utrzymać pozycję jednego z wiodących deweloperów na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych.

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce, jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w kontekście trudnej i niepewnej sytuacji rynkowej, jaka ma miejsce od kilku lat. Z jednej strony polska gospodarka jawi się jako stabilna, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony kryzys zadłużenia oraz strefy euro, który wciąż odgrywa istotną rolę w Europie, może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne warunki działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wymienionych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów (iii) możliwość rozważenia zróżnicowanych geograficznie lokalizacji, w których są realizowane inwestycje, oraz (iv) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej w porównaniu do pozostałych deweloperów rynku mieszkaniowego w regionie.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Grupa posiada 841 lokali dostępnych do sprzedaży w dziesięciu różnych lokalizacjach, z czego sześć projektów obejmujących 959 lokali o łącznej powierzchni 50.500 m<sup>2</sup> jest w trakcie realizacji. Zakończenie budowy 158 lokali o powierzchni 9.900 m<sup>2</sup> przewidziane jest na pozostałą część 2013 roku.

Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 22 projektów o różnym stopniu zaawansowania obejmujących około 5.200 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 336.700 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Wrocław, Poznań oraz Szczecin. W 2013 roku Grupa rozważy rozpoczęcie realizacji trzech nowych etapów w ramach rozpoczętych już inwestycji obejmujących około 288 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 16.300 m<sup>2</sup> oraz dwóch nowych projektów obejmujących około 256 lokali o łącznej powierzchni około 16.500 m<sup>2</sup>.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku sprzedano 295 lokali o łącznej wartości 114,2 miliona złotych wobec 168 lokali o łącznej wartości 70,3 miliona złotych sprzedanych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku, co odzwierciedla umacniającą się pozycję Spółki wobec pozostałych deweloperów notowanych na GPW, którzy odnotowali słabszą dynamikę lub nawet spadek sprzedaży w rozumieniu nowo zawartych umów w tym okresie.

Dnia 14 czerwca 2013 Spółka wyemitowała obligacje o łącznej nominalnej wartości i cenie emisyjnej równej 107 miliona złotych. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę, z odsetkami płatnymi co pół roku. Terminy wykupu przypadają w

## Informacje o Spółce (cd.)

czerwcu 2016 roku (23,5 mln złotych) oraz czerwcu 2017 roku (83,5 mln złotych), z pełną kwotą przypadającą do zapłaty w dniu zapadalności. Obligacje zostały wyemitowane by umożliwić Spółce refinansowanie 66,8 mln złotych obligacji, które wyemitowano w kwietniu 2011 roku. Wpływy z obligacji zapewniają Spółce kapitał niezbędny do zakupu ziemi i rozpoczęcia realizacji nowych projektów. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 10 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Polityka dywidendy

Dnia 8 maja 2013 Spółka opublikowała raport bieżący numer 4/2013 informujący, że Zarząd Spółki rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki zmianę polityki dywidendy oraz rozpoczęcie wypłat w 2013 roku. Dnia 14 maja 2013 opublikowano raport bieżący numer 5/2013 stwierdzający, że Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu. Dnia 27 czerwca 2013 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zaakceptowało propozycję ustalenia dywidendy za rok obrotowy 2012 w kwocie ogólnej 8.170.800 złotych, 0,03 złotych za akcję zwykłą w gotówce. Kwota ta stanowi 26% zysku netto przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej w 2012 roku. Więcej informacji dotyczących wypłaty dywidendy zadeklarowanej za rok finansowy 2012 znajduje się w części „Dodatkowe informacje do raportu – wypłata dywidendy” na stronie 20.

Ronson Europe N.V. stała się spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w listopadzie 2007 r. i od czasu pierwszej oferty publicznej swoich akcji nie dokonała wypłat z zysku na rzecz akcjonariuszy zgodnie z polityką dywidendową zawartą w prospekcie informacyjnym. Nowa polityka zakłada wypłatę z tytułu dywidendy. Zarząd jest zdania, że oczekiwana pozycja operacyjna i finansowa Spółki oraz pozycja w zakresie przepływów pieniężnych może pozwolić na zwiększenie w przyszłości wypłat z tytułu dywidendy.

Zgodnie z nową polityką Rada Nadzorcza będzie poddawać ocenie przyszłe rekomendacje Zarządu dotyczące ewentualnej wypłaty dywidendy przy uwzględnieniu (i) bieżącej i oczekiwanej sytuacji bilansowej Spółki, przy ścisłej kontroli bilansu, w tym w szczególności wszystkich kowenantów związanych z zadłużeniem Spółki; (ii) potrzeb finansowych Spółki, która dąży do zajmowania pozycji w gronie wiodących deweloperów nieruchomości mieszkaniowych w Polsce; (iii) zmieniającego się środowiska rynkowego.

## 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 perspektywy rozwoju na krajowym rynku nieruchomości pomimo niestabilności, która charakteryzowała rynek przez ostatnie pięć lat. Według Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży Spółki w latach 2010, 2011, 2012 oraz sześciu pierwszych miesięcy 2013 roku wydają się potwierdzać, że Spółka umiejętnie dostosowuje się do zmiennego otoczenia.

W 2012 roku rozpoczęto na polskim rynku nieruchomości budowę 142 tysięcy nowych lokali, co jest wynikiem gorszym o 12% niż w roku 2011. Trend odnotowany w 2010 oraz 2011 roku, gdy rosła aktywność deweloperów doprowadziła do większej liczby lokali dostępnych do sprzedaży, zmienił się w 2012 roku, gdy wielu deweloperów dotknął problem ze znalezieniem nabywców ich produktów. Doprowadziło to do większej konkurencji wśród deweloperów, co z kolei znalazło odzwierciedlenie w rosnących oczekiwaniach ze strony nabywców odnośnie do 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). W konsekwencji spadła w 2012 roku siła nabywca klientów wykorzystujących kredyt hipoteczny, ze względu na słabszy dostęp do tego instrumentu. Oszacowano, że łączna wartość nowych kredytów hipotecznych przyznanych w 2012 roku była niższa o 8% w stosunku do roku 2011 i oczekiwano, że trend spadkowy zostanie podtrzymany również w 2013 roku, jednakże trendy zaobserwowane w ostatnich miesiącach, szczególnie w drugim kwartale 2013 roku, nie potwierdzają tak pesymistycznych prognoz.

## Informacje o rynku (cd.)

Kolejny szczególny czynnik, istotny z punktu widzenia polskiego rynku mieszkaniowego, związany jest z rządowymi planami wspierającymi młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Ostatni program - "Rodzina na Swoim" zakończył się wraz z rokiem 2012, natomiast wprowadzenie kolejnego przewidywane jest nie wcześniej niż w 2014 roku. Biorąc pod uwagę powyższe zależności, eksperci rynku nieruchomości oszacowali, że liczba sprzedanych lokali w największych polskich aglomeracjach spadnie o 15% do 20% w 2013 roku a w samej Warszawie od 10% do 15%. Wyniki pierwszej połowy 2013 roku pokazują, iż szacunki te były zbyt pesymistyczne. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie w trakcie pierwszej połowy 2013 roku wyniosła 6,0 tysięcy lokali, wynik ten był tylko o 5% niższy niż w analogicznym okresie 2012 roku, kiedy to sprzedano 6,3 tysiąca lokali. W pierwszej połowie 2013 roku ceny lokali ustabilizowały się, co stało się istotnym powodem dla wielu klientów, którzy oczekiwali kolejnych spadków cen, by nie odkładać decyzji o zakupie mieszkania. Ceny mieszkań w Warszawie pozostają stabilne od wielu miesięcy i według wielu analityków rynek mieszkaniowy w Warszawie (jak również w wielu innych polskich miastach) osiągnął stan równowagi.

Ponadto w trakcie pierwszych sześciu miesięcy 2013 roku Narodowy Bank Polski kontynuował cięcie stóp procentowych, więc stopa referencyjna zmniejszyła się znacząco – z poziomu 4,5% w listopadzie 2012 roku do rekordowo niskiego poziomu 2,5% w lipcu 2013 roku.

Ostry spadek stóp procentowych pozytywnie wpłynął na rynek mieszkaniowy. Z jednej strony kredyt hipoteczny stał się bardziej osiągalny dla potencjalnych klientów, z drugiej strony coraz więcej nowych klientów kupuje mieszkania za gotówkę, postrzegając taką inwestycję jako atrakcyjną alternatywę dla odsetek uzyskanych z depozytów bankowych (według szacunków brokerów doradzających na rynku nieruchomości, liczba klientów nabywających mieszkania za gotówkę podwoiła się w porównaniu do 2012 roku).

Zarząd wyraża przekonanie, że wszystkie powyższe czynniki świadczą o następującej poprawie na rynku mieszkaniowym w nadchodzących kwartałach 2013 roku.

Tymczasem po stronie deweloperów pozyskiwanie finansowania na nowe projekty stało się trudniejsze w efekcie wprowadzenia w Polsce – w kwietniu 2012 roku – nowych przepisów. Narzucają one finansowanie projektów wyłącznie długiem i z kapitałów własnych lub, w przypadku finansowania ze środków pozyskanych od nabywców, uzyskania dodatkowych gwarancji bankowych zapewniających bezpieczeństwo pieniędzy klientów.

Ponadto w celu dalszego ograniczenia ryzyka rynkowego Spółka przyjęła bardzo wybiórcze podejście przy wyborze nowych projektów do realizacji. 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 bardziej restrykcyjne wymogi stawiane przez banki kredytujące inwestycje, które antycypują skutki wprowadzenia nowej ustawy dotyczącej deweloperów.

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013

### A. Zakończone projekty

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa ukończyła budowę drugiego etapu projektu Sakura, na który składa się 136 mieszkań o łącznej powierzchni 8.300 m<sup>2</sup>. Dodatkowe informacje znajdują się poniżej, w sekcji B „Wynik w podziale na projekty”.

### B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i pożytków związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku wyniósł 110,7 miliona złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 84,5 miliona złotych, co przełożyło się na wynik brutto w wysokości 26,2 miliona złotych oraz marżę brutto na poziomie 23,6%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o dostarczonych mieszkaniach		Przychody <sup>(*)</sup>		Koszt własny sprzedaży <sup>(**)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )	W tysiącach złotych		W tysiącach złotych		W tysiącach złotych	%
				%		%		
Gemini II	61	4,607	37,291	33.7%	22,650	26.7%	14,641	39.3%
Verdis I	39	2,802	19,892	18.0%	13,670	16.2%	6,222	31.3%
Sakura I	10	777	5,349	4.8%	4,265	5.0%	1,084	20.3%
Sakura II	56	3,131	21,381	19.3%	18,308	21.7%	3,073	14.4%
Impressio I	13	824	4,914	4.4%	5,047	6.0%	(133)	-2.7%
Constans	6	1,637	6,220	5.6%	6,402	7.6%	(182)	-2.9%
Naturalis I	17	877	4,632	4.2%	3,988	4.7%	644	13.9%
Naturalis II	2	112	623	0.6%	542	0.6%	81	13.0%
Panoramika I	28	1,619	7,431	6.7%	7,060	8.4%	371	5.0%
Chilli I	9	643	2,645	2.4%	2,428	2.9%	217	8.2%
Other	N.A.	N.A.	303	0.3%	157	0.2%	146	48.2%
<b>Razem / Średnia</b>	<b>241</b>	<b>17,029</b>	<b>110,681</b>	<b>100.0%</b>	<b>84,517</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,164</b>	<b>23.6%</b>

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

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

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 (cd.)

### B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

#### *Gemini II*

Budowa w ramach projektu Gemini II została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 4.703 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Ursynów w Warszawie (aleja KEN) w okolicy stacji metra Imielin. W ramach Gemini II powstały dwa: siedmio- oraz dziesięciopiętrowy wielorodzinne budynki mieszkaniowe obejmujące 167 lokali mieszkalnych oraz 15 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.900 m<sup>2</sup>.

#### *Verdis I*

Budowa w ramach projektu Verdis I została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 16.300 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego). W ramach Verdis I powstały trzy: sześć-, siedmio- oraz dziewięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 128 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.400 m<sup>2</sup>.

#### *Sakura I i Sakura II*

Budowy w ramach projektów Sakura I i Sakura II zostały zakończone w maju 2012 roku i maju 2013 roku, odpowiednio. Inwestycje były realizowane na gruncie o powierzchni 21.000 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej). W ramach Sakura I i Sakura II powstał dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 99 lokali mieszkaniowych oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m<sup>2</sup> oraz dwa: sześć- i dziesięciopiętrowy wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m<sup>2</sup>.

#### *Impressio I*

Budowa w ramach projektu Impressio I została zakończona w czerwcu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 14.500 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu. W ramach Impressio I powstały trzy trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 70 lokali o łącznej powierzchni 4.500 m<sup>2</sup>.

#### *Constans*

Pierwsza, druga i trzecia faza projektu osiedla domów Constans zostały ukończone odpowiednio w lipcu 2010 roku, listopadzie 2010 roku oraz czerwcu 2011 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie zlokalizowanym w miejscowości Konstancin pod Warszawą o łącznej powierzchni 36.377 m<sup>2</sup>. Poszczególne etapy składają się z: 8 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 4.471 m<sup>2</sup> (łącznie 16 jednostek), 5 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2.758 m<sup>2</sup> (łącznie 10 jednostek) oraz 4 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2.176 m<sup>2</sup> (łącznie 8 jednostek).

#### *Naturalis I oraz II*

Budowa w ramach projektów Naturalis I oraz II została ukończona w, odpowiednio, grudniu oraz sierpniu 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 31.800 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w Łomiankach pod Warszawą. W ramach Naturalis I oraz II powstały odpowiednio: trzypiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 52 lokale o łącznej powierzchni 2.900 m<sup>2</sup> oraz trzypiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 60 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m<sup>2</sup>.

#### *Panoramika I*

Budowa w ramach projektu Panoramika I została ukończona w październiku 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 30.300 m<sup>2</sup> zlokalizowanym przy ulicy Duńskiej w Szczecinie. W ramach Panoramika I powstały dwa: trzy- i czteropiętrowy wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 90 lokali o łącznej powierzchni 5.300 m<sup>2</sup>.

#### *Chilli I*

Budowa w ramach projektu Chilli I została zakończona w lipcu 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 39.604 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem. W ramach Chilli I powstało 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.100 m<sup>2</sup>.

#### *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 2013 (cd.)

### 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 2013 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2012	Liczba mieszkań sprzedanych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013	Liczba mieszkań na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2013	Razem
Constans <sup>(*)</sup>	Warszawa	21	7	6	34
Gemini II <sup>(*)</sup>	Warszawa	166	13	3	182
Verdis I <sup>(*)</sup>	Warszawa	105	19	15	139
Verdis II <sup>(**)</sup>	Warszawa	19	19	40	78
Verdis III <sup>(**)</sup>	Warszawa	-	-	146	146
Sakura I <sup>(*)</sup>	Warszawa	94	11	15	120
Sakura II <sup>(*)</sup>	Warszawa	47	65	24	136
Sakura III <sup>(**)</sup>	Warszawa	-	-	145	145
Naturalis I <sup>(*)</sup>	Warszawa	20	12	20	52
Naturalis II <sup>(*)</sup>	Warszawa	27	3	30	60
Naturalis III <sup>(**)</sup>	Warszawa	14	3	43	60
Impressio I <sup>(*)</sup>	Wrocław	48	16	6	70
Chilli I <sup>(*)</sup>	Poznań	19	8	3	30
Chilli II <sup>(**)</sup>	Poznań	2	6	12	20
Panoramika I <sup>(*)</sup>	Szczecin	33	27	30	90
Espresso I <sup>(**)</sup>	Warszawa	96	67	47	210
Espresso II <sup>(**)</sup>	Warszawa	-	-	152	152
Młody Grunwald I <sup>(**)</sup>	Poznań	25	19	104	148
<b>Razem</b>		<b>736</b>	<b>295</b>	<b>841</b>	<b>1,872</b>

(\*) Informacje dotyczące inwestycji zakończonych zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku – B. Wyniki w podziale na projekty" (strony 4 i 5).

(\*\*) Informacje dotyczące bieżących inwestycji w trakcie budowy i/lub na sprzedaż patrz "Prognozy na pozostałą część roku 2013 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-16).

### D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje o projektach, których budowę i/lub sprzedaż rozpoczęto w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )
Sakura III <sup>(*)</sup>	Warszawa	145	7,300
Verdis III <sup>(*)</sup>	Warszawa	146	7,700
Espresso II <sup>(*)</sup>	Warszawa	152	7,600
<b>Razem</b>		<b>443</b>	<b>22,600</b>

(\*) Informacje dotyczące bieżących inwestycji w trakcie budowy i/lub na sprzedaż patrz "Prognozy na pozostałą część roku 2013 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż" (strony 14-16).



## Informacja finansowa

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 21 do 41, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonych 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 pełnymi MSSF a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską, za wyjątkiem MSSF 10-12, których data wprowadzenia została przesunięta na dzień 1 stycznia 2014 roku. 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 2012. Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto Spółki przypadający właścicielom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku wyniósł 13.210 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca	
	2013	2012
	PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	110,681	41,869
Koszt własny sprzedaży	(84,517)	(32,885)
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>26,164</b>	<b>8,984</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(3,116)	(2,662)
Koszty ogólnego zarządu	(8,061)	(7,185)
Pozostałe koszty	(1,471)	(663)
Pozostałe przychody	353	692
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>13,869</b>	<b>(834)</b>
Przychody finansowe	866	2,183
Koszty finansowe	(2,061)	(446)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(1,195)</b>	<b>1,737</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>12,674</b>	<b>903</b>
Podatek dochodowy	313	821
<b>Zysk netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>12,987</b>	<b>1,724</b>
Zysk przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	223	185
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>13,210</b>	<b>1,909</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0.049</b>	<b>0.007</b>

## Omówienie wyniku finansowego (cd.)

### *Przychody*

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 68,8 miliona złotych (164,4%) z 41,9 miliona złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku do 110,7 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu liczby lokali dostarczonych do klientów pod względem powierzchni (w m<sup>2</sup>). Efekt ten jest częściowo zrównoważony przez nieznaczny spadek średniej ceny sprzedaży za m<sup>2</sup>.

### *Koszt własny sprzedaży*

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 51,6 miliona złotych (157,0%) z 32,9 miliona złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku do 84,5 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, co zasadniczo jest konsekwencją rozpoznania kosztu lokali dostarczonych do klientów pod względem powierzchni (w m<sup>2</sup>). Efekt ten jest częściowo zrównoważony przez nieznaczny spadek średniego kosztu własnego sprzedaży za m<sup>2</sup>.

### *Marża brutto*

Marża brutto za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku wyniosła 23,6% wobec 21,5% w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku. Wzrost marży brutto wynika zasadniczo z nieznacznego spadku średniego kosztu własnego sprzedaży za m<sup>2</sup>. Wzrost ten jest częściowo zrównoważony przez niewielki spadek średniej ceny sprzedaży za m<sup>2</sup>.

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,5 miliona złotych (17,1%) z 2,6 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku do 3,1 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, co odzwierciedla zmienną dynamikę rynkową, która zmusza deweloperów do przyjęcia bardziej proaktywnej strategii sprzedażowej oraz marketingowej wobec rosnącej konkurencji. Jednocześnie ilość lokali sprzedanych przez Spółkę wzrosła w bieżącym okresie o 76,0% (ze 168 lokali sprzedanych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku do 295 lokali w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku).

### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,9 miliona złotych (12,2%) z 7,2 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku do 8,1 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, co wynika głównie ze wzrostu premii dla Zarządu, przyznawanej w proporcji do zysku przed opodatkowaniem oraz ze wzrostu premii dla działu sprzedaży w związku ze wzrostem sprzedaży.

### *Inne wydatki*

Inne wydatki wzrosły o 0,8 miliona złotych z 0,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 do 1,5 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.

### *Inne przychody*

Inne przychody spadły o 0,3 miliona złotych z 0,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 do 0,4 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.

### *Wynik z działalności operacyjnej*

W rezultacie czynników omówionych powyżej, wynik Spółki z działalności operacyjnej wzrósł o 14,7 miliona złotych, ze straty operacyjnej w wysokości 0,8 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku do zysku operacyjnego na poziomie 13,9 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.

## Omówienie wyniku finansowego (cd.)

### Przychody/(koszty) finansowe netto

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

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

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	959	(93)	866
Koszty finansowe	(9,897)	7,836	(2,061)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(8,938)</b>	<b>7,743</b>	<b>(1,195)</b>

  

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012			
W tysiącach złotych			
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	2,234	(51)	2,183
Koszty finansowe	(9,981)	9,535	(446)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(7,747)</b>	<b>9,484</b>	<b>1,737</b>

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją wzrosły o 1,2 miliona złotych (15,4%) z 7,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku do 8,9 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, co było efektem zwiększenia się średniego zadłużenia netto z 122,9 miliona złotych podczas okresu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 roku do 154,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku, jak również efektem przyspieszonego rozpoznania jednokrotnego kosztu związanego z emisją obligacji w 2011 roku, które zostały wykupione przed datą zapadalności. Wzrost został częściowo zrównoważony spadkiem stóp referencyjnych (WIBOR). Co więcej, w związku ze wzrostem udziału wyrobów gotowych w zapasach Spółki (gotowe mieszkania), Spółka zmniejszyła kwotę skapitalizowanych kosztów finansowych.

### Podatek dochodowy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa wykazała korzyść podatkową w kwocie 0,3 miliona złotych w porównaniu do 0,8 miliona złotych wykazanych z tego tytułu w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku. Korzyść podatkowa rozliczona w sześciomiesięcznych okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku oraz 30 czerwca 2012 roku wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki restrukturyzacji organizacyjnej w ramach Grupy, która pozwoliła Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co do których Spółka nie zakładała ich wykorzystania.

### Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółek powiązanych, które nie są w 100% własnością Spółki. Udział ten wyniósł 223 tysiące złotych (dodatni) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w porównaniu do 185 tysięcy złotych (dodatni) w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku.

## 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 2013	Na dzień 31 grudnia 2012
	W tysiącach złotych	
Zapasy	632,534	668,080
Zaliczki otrzymane	54,726	68,492
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	212,762	207,557

### Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosła 632,5 miliona złotych wobec 668,1 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek zapasów wynika zasadniczo z rozpoznanego kosztu sprzedaży w kwocie 84,2 miliona złotych. Efekt ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy w postaci poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 35,6 miliona złotych oraz skapitalizowanych kosztów finansowych w kwocie 7,7 miliona złotych.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosło 54,7 miliona złotych wobec 68,5 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 110,7 miliona złotych równoważonej częściowo otrzymanymi od klientów zaliczkami w wysokości 96,9 miliona złotych.

### Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 219,8 miliona złotych na dzień 30 czerwca 2013 roku wobec 207,6 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Wzrost ten wynika zasadniczo z emisji nowych obligacji (Seria C i D) na łączną kwotę 104,2 miliona złotych (bez kosztów emisji), a także z wpływów z tytułu kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty w kwocie 10,2 miliona złotych. Wzrost został częściowo zrównoważony przez wykup obligacji (Seria A i B) za łączną kwotę 66,8 miliona złotych oraz spłatę kredytów bankowych w łącznej kwocie 36,3 miliona złotych. Z powyższych 219,8 miliona złotych, kwota 82,8 miliona złotych obejmuje zobowiązania o terminie zapadalności nie późniejszym niż 30 czerwca 2014 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z ostatnimi emisjami obligacji w kwietniu 2011 roku i czerwcu 2013 roku. Jednocześnie kredyty bankowe uzyskane przez Spółkę w okresie ostatnich 4 do 5 lat, które miały służyć częściowemu refinansowaniu transakcji dotyczących nabycia gruntów krótko- i średnioterminowymi kapitałami obcymi, są stopniowo przekształcane w kredyty budowlane (gdy Spółka rozpoczyna budowę w danym projekcie) i spłacane przez Spółkę po zakończeniu budowy, gdy mieszkania zostają sprzedane klientom. Ponadto w przypadku większości projektów, dla których rozpoczęły się prace budowlane, Spółka zawarła również nowe umowy kredytowe dotyczące finansowania prac budowlanych. Spółka zamierza spłacić kredyty i pożyczki otrzymane zarówno na potrzeby zakupu gruntów jak i na prowadzenie prac budowlanych z wpływów otrzymanych od klientów kupujących lokale mieszkalne w projektach współfinansowanych zarówno przez określone kredyty jak i obligacje.

## Analiza wybranych pozycji śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (cd.)

### Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (cd.)

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 2013 roku wyniosły 125,4 miliona złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 127,7 miliona złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 0,6 miliona złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (2,9 miliona złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 10 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2013 roku, zadłużenie z tego tytułu wyniosło 31,1 miliona złotych. Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu gruntów na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosły 48,8 miliona złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 30 czerwca 2013 wyniosły 14,4 miliona złotych.

## Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2013	2012
	W tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23,233	(12,913)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	556	1,241
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11,283	3,023

### Działalność operacyjna

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku wyniosły 23,2 miliony złotych wobec ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku w wysokości 12,9 miliona złotych. Wzrost ten wynikał głównie z:

- dodatnich przepływów netto w pozycji zapasów w wysokości 43,3 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku wobec ujemnych przepływów netto z tego tytułu w wysokości 42,6 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku; główną przyczyną wzrostu przepływów w pozycji zapasów był wzrost rozpoznanych kosztów własnych sprzedaży.

Powyższy efekt został częściowo zrównoważony przez:

- ujemne przepływy netto z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych w wysokości 96,9 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013, równoważonych częściowo rozpoznaniem przychodem ze sprzedaży w kwocie 110,7 miliona złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tytułu zaliczek otrzymanych w wysokości 83,3 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012, równoważonych rozpoznaniem przychodem ze sprzedaży w kwocie 41,9 miliona złotych.

## Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych (cd.)

### *Działalność inwestycyjna:*

Dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,6 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w wysokości 1,2 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku. Spadek ten wynikał głównie z:

- krótkoterminowych depozytów bankowych (zabezpieczonych), których wartość spadła z 1,5 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku do 0,5 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.

Powyższy efekt został częściowo zrównoważony przez;

- ujemne przepływy netto spowodowane udzieleniem pożyczek podmiotom powiązanim w kwocie 0,3 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w porównaniu do 0,8 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku.

### *Działalność finansowa:*

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej wyniosły 11,3 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w wysokości 3 milionów złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku. Wzrost ten wynikał głównie z:

- wpływów z emisji nowych obligacji o łącznej wartości 104,2 miliona złotych (bez kosztów emisji) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w porównaniu do 0 zł w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku.

Spadek ten został częściowo skompensowany przez:

- spłaty obligacji (wyemitowanych w kwietniu 2011 roku) w kwocie 66,8 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w porównaniu do spłaty obligacji, która wyniosła 0 złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku;
- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 36,2 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w porównaniu do spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych, która wyniosła 10,7 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku;
- wpływy z otrzymanych kredytów (bez opłat bankowych) wynoszące 10,2 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku w porównaniu do 13,0 miliona złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku.

## Kwartalna sprawozdawczość Spółki

Jako wynik wymogów (pośrednio) dotyczących I.T.R. Dori B.V., jednego ze znaczących udziałowców Spółki, którego ostateczny właściciel jest notowany na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie, raport za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz raport za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi przez audytorów Spółki. W związku z tym, że Spółka posiada siedzibę w Holandii oraz z faktu jej notowania na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, wynika obowiązek poddania przeglądom przez audytorów Spółki jedynie raportu półrocznego. Spółka uzgodniła z ostatecznym właścicielem I.T.R. Dori B.V., że koszty przeglądu raportu pierwszego kwartału oraz raportu za trzy kwartały zostaną w całości zwrócone Spółce. Spółka poczytuje za korzyść dla wszystkich swoich udziałowców możliwość zaprezentowania raportów z przeglądu wraz z raportem za pierwszy kwartał oraz raportem za trzy kwartały.

## Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2013 (6 miesięcy)	4.177	4.067	4.343	4.329
2012 (6 miesięcy)	4.245	4.106	4.514	4.261
Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")				
Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca lub na dzień 30 czerwca			
	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	26,498	9,863	110,681	41,869
Zysk brutto ze sprzedaży	6,264	2,116	26,164	8,984
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3,034	213	12,674	903
Zysk/(strata) netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego	3,163	450	13,210	1,909
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5,562	(3,042)	23,233	(12,913)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	133	292	556	1,241
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2,701	712	11,283	3,023
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8,396	(2,037)	35,072	(8,649)
Zapasy	146,116	160,364	632,534	683,313
Razem aktywa	180,926	191,199	783,228	814,697
Zaliczki otrzymane	12,642	30,230	54,726	128,812
Zobowiązania długoterminowe	33,259	29,846	143,979	127,172
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	40,348	60,395	174,665	257,344
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	106,467	100,003	460,897	426,112
Kapitał podstawowy	5,054	5,054	20,762	20,762
Średnia liczba akcji (podstawowa)	272,360,000	272,360,000	272,360,000	272,360,000
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0.0117	0.002	0.049	0.007

\* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami w notowaniach waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący powyższe dane powinien uwzględnić zmiany kursu PLN / EUR w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku.

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

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

(ii) Dane dotyczące 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 na pozostałą część roku 2013

### A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży w pozostałej części 2013 roku i w trakcie 2014 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali mieszkalnych (*)			Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*)			Łączna liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2012 roku	W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku	Razem	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2013 roku	Niesprzedane na dzień 30 czerwca 2013 roku	Razem	
Constans (**)	Warszawa	19	6	25	3	6	9	34
Gemini II (**)	Warszawa	106	61	167	12	3	15	182
Verdis I (**)	Warszawa	67	39	106	18	15	33	139
Naturalis I (**)	Warszawa	7	17	24	8	20	28	52
Naturalis II (**)	Warszawa	26	2	28	2	30	32	60
Sakura I (**)	Warszawa	86	10	96	9	15	24	120
Sakura II (**)	Warszawa	-	56	56	56	24	80	136
Impressio I (**)	Wrocław	43	13	56	8	6	14	70
Chilli I (**)	Poznań	14	9	23	4	3	7	30
Panoramika I (*)	Szczecin	23	28	51	9	30	39	90
<b>Razem</b>		<b>391</b>	<b>241</b>	<b>632</b>	<b>129</b>	<b>152</b>	<b>281</b>	<b>913</b>

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

(\*\*) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 – B. Wynik w podziale na projekty” (strony 4 do 5).

### B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2013 roku, w 2014 roku i w 2015 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2013 roku	Przewidywana data zakończenia budowy
Naturalis III	Warszawa	3,400	60	17	2013
Chilli II	Poznań	1,600	20	8	2013
Verdis II	Warszawa	4,900	78	38	2013
Espresso I	Warszawa	9,500	210	163	2014
Młody Grunwald I	Poznań	8,500	148	44	2014
Sakura III	Warszawa	7,300	145	-	2015
Verdis III	Warszawa	7,700	146	-	2015
Espresso II	Warszawa	7,600	152	-	2015
<b>Razem</b>		<b>50,500</b>	<b>959</b>	<b>270</b>	



## Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)

### ***B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż (cd.)***

#### *Naturalis III*

##### *Opis projektu*

Projekt Naturalis III jest realizowany na gruncie o powierzchni 31.800 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w Łomiankach w okolicach Warszawy i stanowi kontynuację Naturalis I oraz II, które zostały ukończone w ciągu 2012 roku. W ramach Naturalis III powstanie trzypiętrowy, wielorodzinny budynek mieszkalny, który obejmie 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.400 m<sup>2</sup>. Łącznie w ramach projektu Naturalis, powstanie 490 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30.200 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Budowa w ramach projektu Naturalis III rozpoczęła się w grudniu 2011 roku, a jej ukończenie planowane jest na trzeci kwartał 2013 roku.

#### *Sakura III*

##### *Opis projektu*

Trzecia faza w ramach projektu Sakura jest realizowana na gruncie o powierzchni 21.000 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w Warszawie, przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I i Sakura II, która została ukończona w trakcie 2012 roku i 2013 roku. W ramach trzeciej fazy tego projektu powstaną dwa, pięcio- i sześciopiętrowe, budynki wielorodzinne, które obejmą 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.300 m<sup>2</sup>. Łącznie w ramach projektu Sakura, powstanie około 514 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30.700 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Sprzedaż w projekcie Sakura III rozpoczęła się w czerwcu 2013 roku, rozpoczęcie budowy planowane jest na trzeci kwartał 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na pierwszy kwartał roku 2015.

#### *Verdis II i Verdis III*

##### *Opis projektu*

Druga i trzecia faza w ramach projektu Verdis są realizowane na gruncie o powierzchni 16.300 m<sup>2</sup> zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego) i są kontynuacją inwestycji Verdis I, która została ukończona w trakcie 2012 roku. W ramach drugiej i trzeciej fazy tego projektu powstaną dwa sześciopiętrowe, wielorodzinne budynki, które obejmą 72 lokale mieszkalne oraz 6 handlowych o łącznej powierzchni 4.900 m<sup>2</sup> oraz dwa sześć- oraz dziesięciopiętrowe, wielorodzinne budynki, które obejmą 140 lokali mieszkalnych oraz 6 handlowych o łącznej powierzchni 7.700 m<sup>2</sup>. Łącznie w ramach projektu Verdis, powstanie około 441 lokali o łącznej powierzchni 26.000 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Realizacja projektu Verdis II rozpoczęła się w sierpniu 2012 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na czwarty kwartał 2013 roku. Sprzedaż w projekcie Verdis III rozpoczęła się w czerwcu 2013 roku, a rozpoczęcie budowy planowane jest na trzeci kwartał 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na pierwszy kwartał 2015 roku.

#### *Chilli II*

##### *Opis projektu*

Druga faza projektu Chilli jest realizowana na gruncie o powierzchni 39.604 m<sup>2</sup>, zlokalizowanym w Tulcach w okolicach Poznania. Projekt stanowi kontynuację Chilli I, który został ukończony w trakcie 2012 roku. Druga faza obejmie 20 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.600 m<sup>2</sup>. Łącznie projekt Chilli obejmie około 274 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 17.800 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Budowa w ramach drugiej fazy projektu Chilli rozpoczęła się w maju 2012 roku, a jej ukończenie planowane jest na trzeci kwartał 2013 roku.

## Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)

### **B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub na sprzedaż (cd.)**

#### *Espresso I i II*

##### *Opis projektu*

Pierwsza i druga faza w ramach projektu Espresso są realizowane na gruncie o powierzchni 16.192 m<sup>2</sup> zlokalizowanym przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie. W ramach Espresso I powstaną cztery wielorodzinne budynki mieszkalne: sześć-, siedmio-, ośmio-, i dziewięciopiętrowy, które obejmą 202 lokale mieszkalne oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.500 m<sup>2</sup>. Z kolei projekt Espresso II zakłada powstanie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych: sześć-, siedmio-, ośmio- i dziewięciopiętrowego. Łącznie projekty Espresso I i II obejmie 670 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 34.500 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Budowa pierwszego etapu projektu rozpoczęła się w marcu 2012 roku, a jej ukończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2014 roku. Sprzedaż w projekcie Espresso II rozpoczęła się w czerwcu 2013 roku, rozpoczęcie budowy planowane jest na trzeci kwartał 2013 roku, a jej zakończenie spodziewane jest w drugim kwartale 2015 roku.

#### *Młody Grunwald I*

##### *Opis projektu*

Pierwsza faza w ramach projektu Młody Grunwald realizowana jest na gruncie o powierzchni 15.449 m<sup>2</sup> zlokalizowanym przy ulicy Jeleniogórskiej w Poznaniu. W ramach pierwszej fazy projektu powstaną trzy pięciopiętrowe budynki wielorodzinne, które obejmą 136 lokali mieszkalnych i 12 handlowych o łącznej powierzchni 8.500 m<sup>2</sup>. Łącznie projekt Młody Grunwald obejmie około 428 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 25.000 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Budowa w ramach pierwszej fazy projektu rozpoczęła się we wrześniu 2012 roku, natomiast jej ukończenie planowane jest na drugi kwartał 2014 roku.

### **C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2013**

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 pozostałej części 2013 roku Spółka rozważa rozpoczęcie kolejnych trzech faz w ramach już realizowanych projektów oraz 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 bankowego rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

#### *a) Nowe projekty*

##### *Moko (poprzednia nazwa Magellan)*

Projekt Moko realizowany będzie na gruncie o powierzchni 12.150 m<sup>2</sup>, zlokalizowanym przy ulicy Magazynowej w Warszawie. Inwestycja składać się będzie z 405 lokali o łącznej powierzchni 23.100 m<sup>2</sup> i zostanie podzielona na dwa lub więcej etapów. Pierwsza faza obejmie 191 lokali o łącznej powierzchni 11.000 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w pozostałej części 2013 roku.

##### *Tamka*

Projekt Tamka będzie realizowany na gruncie o powierzchni 2.515 m<sup>2</sup>, zlokalizowanym przy ulicy Tamka w centralnej części Warszawy. Inwestycja składać się będzie z około 65 lokali o łącznej powierzchni 5.500 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

---

## Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)

### *C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej części roku 2013 (cd.)*

#### *b) Kolejne etapy realizowanych projektów*

##### *Impressio II*

Projekt Impressio II stanowi kontynuację Impressio I. Obejmuje on 143 lokale o łącznej powierzchni 8.400 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

##### *Panoramika II*

Projekt Panoramika II stanowi kontynuację Panoramika I. Obejmuje on 107 lokali o łącznej powierzchni 5.700 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

##### *Chilli III*

Projekt Chilli III stanowi kontynuację Chilli I i II. Obejmuje on 38 lokali o łącznej powierzchni 2.200 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w pozostałej części 2013 roku.

## Prognozy na pozostałą część roku 2013 (cd.)

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Gemini II <sup>(*)</sup>	Warszawa	7,956	Zakończony
Verdis I <sup>(*)</sup>	Warszawa	9,118	Zakończony
Sakura I <sup>(*)</sup>	Warszawa	4,322	Zakończony
Sakura II <sup>(*)</sup>	Warszawa	21,828	Zakończony
Naturalis I <sup>(*)</sup>	Warszawa	2,415	Zakończony
Panoramika I <sup>(*)</sup>	Szczecin	2,336	Zakończony
Constans <sup>(*)</sup>	Warszawa	2,885	Zakończony
Impressio I <sup>(*)</sup>	Wrocław	3,443	Zakończony
Chilli I <sup>(*)</sup>	Poznań	1,184	Zakończony
Naturalis II <sup>(*)</sup>	Warszawa	757	Zakończony
<b>Podsuma – projekty ukończone</b>		<b>56,244</b>	
Verdis II <sup>(**)</sup>	Warszawa	14,385	2013
Naturalis III <sup>(**)</sup>	Warszawa	4,401	2013
Chilli II <sup>(**)</sup>	Warszawa	2,602	2013
Espresso I <sup>(**)</sup>	Warszawa	44,392	2014
Młody Grunwald I <sup>(**)</sup>	Poznań	11,443	2014
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>77,223</b>	
<b>Razem</b>		<b>133,467</b>	

<sup>(\*)</sup>Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz: “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 4 do 5).

<sup>(\*\*)</sup>Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji i/lub na sprzedaż, patrz: część “B” powyżej (strony 14-16).

### E. Główne ryzyka i zakresy niepewności w pozostałej części 2013 roku

Sytuacja ekonomiczna w Europie, w tym w Polsce, oraz niepewność na rynku nieruchomości utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku 2013 roku. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2013 roku.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

Według najlepszej wiedzy Spółki, na dzień publikacji niniejszego skróconego raportu za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (6 sierpnia 2013 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

### Akcje

	Na dzień 6 sierpnia 2013 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2013 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2012 Liczba akcji / % udziałów
<b>Akcje wyemitowane</b>	<b>272,360,000</b>	-	<b>272,360,000</b>	-	<b>272,360,000</b>
<b>Główni akcjonariusze:</b>					
I.T.R. 2012 B.V. (*)	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%
I.T.R. Dori B.V. (*)	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%
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 Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.

(\*) W grudniu 2012 roku, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. podjęły współpracę w ramach ITRD Partnership, które wykonuje prawa głosu związane z 174.898.374 akcji Spółki, reprezentujące 64,2% łącznej liczby akcji Spółki, które wcześniej były utrzymywane przez I.T.R. Dori B.V.

(\*\*) W lipcu 2013 roku, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. zawarły umowę z GE Real Estate CE Residential B.V. mającą na celu odkupienie przez I.T.R. 2012 B.V. i I.T.R. Dori B.V. od GE Real Estate Residential B.V. 15,3% łącznej liczby akcji Spółki. I.T.R. 2012 B.V. i I.T.R. Dori B.V. nabędą po 7,65% akcji Spółki. Finalizacja transakcji planowana jest na listopad 2013 roku z zastrzeżeniem spełnienia uprzednich warunków. Jeżeli wszystkie te warunki nie zostaną spełnione do dnia 20 grudnia 2013 roku (lub do terminu ustalonego przez strony) umowa nie dojdzie do skutku.

### Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

#### Akcje

Następujący członkowie Zarządu są w posiadaniu akcji Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 30 czerwca 2013 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 5,9% akcji Spółki.
- Pan Israel Greidinger, na dzień 30 czerwca 2013 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 7,06% akcji i 7,59% praw głosu w Spółce.

### Zmiany w stanie posiadania akcji i praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Nie wystąpiły.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

### *Zmiany w Zarządzie w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku i do dnia publikacji niniejszego raportu.*

Dnia 27 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę powołującą Pana Pierre Decla na członka Zarządu i Dyrektora Zarządzającego B na okres czterech lat. Pan Decla zastępuje Pana Karola Pilniewicza reprezentującego do końca października 2012 roku w Zarządzie Spółki jednego z wiodących akcjonariuszy, spółkę GE Real Estate, CE Residential B.V.

### *Wypłata dywidendy*

Dnia 27 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło propozycję Zarządu dotyczącą wypłaty dywidendy za rok finansowy 2012 w łącznej kwocie 8.170.800 złotych, czyli 0,03 złotych za akcję zwykłą. Dzień dywidendy ustalono na 1 sierpnia 2013 roku. Dywidenda zostanie wypłacona w dniu 20 sierpnia 2013 roku przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### *Pozostałe*

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 21.710 tysięcy złotych.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 4.840 tysięcy złotych (wobec spadku w wysokości 182 tysięcy złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku).

### *Oświadczenie o zgodności*

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF"), zatwierdzonych 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 2013 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 2013 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Śródroczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie sześciu miesięcy oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązаныmi.

### **W imieniu Zarządu**

**Shraga Weisman**  
Dyrektor Generalny

**Tomasz Łapiński**  
Dyrektor Finansowy

**Andrzej Gutowski**  
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

**Israel Greidinger**

**Ronen Ashkenazi**

**Pierre Decla**

**Rotterdam, 6 sierpnia 2013 roku**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

TŁUMACZENIE

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Na dzień		30 czerwca 2013 roku (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2012 roku (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		8,064	8,660
Nieruchomości inwestycyjne		8,279	8,279
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		1,103	1,043
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		8,280	7,704
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7,311	11,798
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>33,037</b>	<b>37,484</b>
Zapasy	9	632,534	668,080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłaty		32,734	30,661
Należności z tytułu podatku dochodowego		2,430	2,422
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		2,493	2,944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		80,000	44,928
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>750,191</b>	<b>749,035</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>783,228</b>	<b>786,519</b>
<b>Pasywa</b>			
Kapitał podstawowy		20,762	20,762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282,873	282,873
Zyski zatrzymane		157,262	152,223
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>460,897</b>	<b>455,858</b>
Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym		3,687	3,910
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>464,584</b>	<b>459,768</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	104,198	86,756
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	18,301	39,893
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych		14,451	13,932
Pozostałe zobowiązania		339	816
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6,690	11,530
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>143,979</b>	<b>152,927</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		28,706	38,090
Zobowiązania z tytułu obligacji o zmiennym oprocentowaniu	10	21,198	1,657
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	61,614	65,319
Zaliczki otrzymane		54,726	68,492
Zobowiązanie z tytułu dywidendy	12	8,171	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		31	35
Rezerwy		219	231
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>174,665</b>	<b>173,824</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>318,644</b>	<b>326,751</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>783,228</b>	<b>786,519</b>

*Noty zaprezentowane na stronach 25 do 41 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Na dzień		Okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>					
	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży		110,681	56,534	41,869	34,603
Koszt własny sprzedaży		(84,517)	(45,380)	(32,885)	(27,485)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>26,164</b>	<b>11,154</b>	<b>8,984</b>	<b>7,118</b>
Koszty sprzedaży i marketingu		(3,116)	(1,619)	(2,662)	(1,599)
Koszty ogólnego zarządu		(8,061)	(3,964)	(7,185)	(3,402)
Pozostałe koszty		(1,471)	(844)	(663)	(228)
Pozostałe przychody		353	262	692	196
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>13,869</b>	<b>4,989</b>	<b>(834)</b>	<b>2,085</b>
Przychody finansowe		866	417	2,183	1,098
Koszty finansowe		(2,061)	(1,484)	(446)	(348)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>		<b>(1,195)</b>	<b>(1,067)</b>	<b>1,737</b>	<b>750</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>12,674</b>	<b>3,922</b>	<b>903</b>	<b>2,835</b>
Podatek dochodowy	13	313	52	821	71
<b>Zysk netto okresu</b>		<b>12,987</b>	<b>3,974</b>	<b>1,724</b>	<b>2,906</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres po opodatkowaniu</b>		<b>12,987</b>	<b>3,974</b>	<b>1,724</b>	<b>2,906</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom podmiotu dominującego		13,210	4,107	1,909	2,993
Akcjonariuszom mniejszościowym		(223)	(133)	(185)	(87)
<b>Całkowite dochody za okres po opodatkowaniu</b>		<b>12,987</b>	<b>3,974</b>	<b>1,724</b>	<b>2,906</b>
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		272,360,000	272,360,000	272,360,000	272,360,000
<i>W złotych</i>					
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony).</b>		<b>0.049</b>	<b>0.015</b>	<b>0.007</b>	<b>0.011</b>

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 41 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego



## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego				Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2013 roku	20,762	282,873	152,223	455,858	3,910	459,768
Dywidenda zadeklarowana za 2012 (*)	-	-	(8,171)	(8,171)	-	(8,171)
<b>Całkowite dochody:</b>						
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku	-	-	13,210	13,210	(223)	12,987
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,039</b>	<b>5,039</b>	<b>(223)</b>	<b>4,816</b>
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2013 roku (poddany przeglądowi/niebadany)</b>	<b>20,762</b>	<b>282,873</b>	<b>157,262</b>	<b>460,897</b>	<b>3,687</b>	<b>464,584</b>

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego				Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2012 roku	20,762	282,873	120,568	424,203	4,254	428,457
<b>Całkowite dochody:</b>						
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku	-	-	1,909	1,909	(185)	1,724
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,909</b>	<b>1,909</b>	<b>(185)</b>	<b>1,724</b>
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2012 roku (poddany przeglądowi/badaniu)</b>	<b>20,762</b>	<b>282,873</b>	<b>122,477</b>	<b>426,112</b>	<b>4,069</b>	<b>430,181</b>

(\*) Dnia 27 lipca 2013 roku, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wniosek Zarządu dotyczący wypłaty dywidendy za rok finansowy 2012 w łącznej kwocie 8.170.000 złotych, 0,03 złotych za akcję zwykłą. Dzień dywidendy ustalono na dzień 1 sierpnia 2013 roku. Wypłata dywidendy nastąpi dnia 20 sierpnia 2013 roku, przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

Noty zaprezentowane na stronach 25 do 41 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (poddane przeładowi/badaniu)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk/(strata) za okres	12,987	1,724
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>		
Amortyzacja	351	385
Koszty finansowe	2,061	446
Przychody finansowe	(866)	(2,183)
Zysk na sprzedaży środków trwałych	(110)	(239)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	(99)
Podatek dochodowy	(313)	(821)
<b>Podsuma</b>	<b>14,110</b>	<b>(787)</b>
Zmiana stanu zapasów	43,289	(42,610)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz przedpłat	(2,073)	(5,728)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	(9,861)	2,121
Zmiana stanu rezerw	(12)	(15)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(13,766)	41,421
<b>Podsuma</b>	<b>31,687</b>	<b>(5,598)</b>
Odsetki zapłacone	(8,981)	(9,296)
Odsetki otrzymane	579	2,172
Podatek dochodowy zapłacony	(52)	(191)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>23,233</b>	<b>(12,913)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(260)	(221)
Kredyty udzielone podmiotom powiązanym	(250)	(771)
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	451	1,473
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	615	760
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>556</b>	<b>1,241</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu kredytów bankowych (bez opłat bankowych)	10,175	13,013
Splata kredytów bankowych	(36,196)	(10,761)
Wpływy z tytułu kredytów bankowych (bez kosztów emisji)	104,164	-
Splata obligacji	(66,840)	-
Pożyczki otrzymane od jednostek niepowiązanych	180	771
Splata pożyczek od jednostek niepowiązanych	(200)	-
Splata kredytów bankowych	(36,196)	(10,761)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>11,283</b>	<b>3,023</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>35,072</b>	<b>(8,649)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	44,928	94,622
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>80,000</b>	<b>85,973</b>

*Noty zaprezentowane na stronach 25 do 41 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 czerwca 2013 roku 32,1% akcji było własnością I.T.R. 2012 B.V, 32,1% akcji było własnością ITR Dori B.V. (współpracujących w ramach ITRD Partnership), 15,3% akcji było własnością GE Real Estate CE Residential B.V. ('GE Real Estate') natomiast pozostałe 20,5% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości akcji. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz dotyczące go dodatkowe informacje i objaśnienia za okres porównawczy oraz okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku nie zostały poddane przeglądowi ani badaniu niezależnego audytora.

Lista oraz zakres własności spółek, których dane finansowe zawarte są 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 2013 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 6 sierpnia 2013 roku.

### Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonych przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy pełnymi MSSF a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską, za wyjątkiem MSSF 10-12, których data wprowadzenia została przesunięta na 1 stycznia 2014 roku. 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 2012 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia lub na stronie internetowej Spółki: [www.ronson.pl](http://www.ronson.pl)

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

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2013 roku:

- Poprawki do MSR 1 Prezentacja Sprawozdań Finansowych: Prezentacja Innych Całkowitych Dochodów
- Poprawki do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – Pożyczki rządowe – Zmiany do MSSF 1
- Poprawki do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – Zmiany do MSSF 7
- Poprawki do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczone: Realizacja Aktywów
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej
- Poprawki do MSR 19 Świadczenia pracownicze (Zmiany z roku 2011)
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej
- Coroczne zmiany MSSF (opublikowane w maju 2012):
  - MSR 1 – Doprecyzowanie wymagań dotyczących danych porównawczych
  - MSR 16 – Klasyfikacja sprzętu przeznaczonego do serwisowania
  - MSR 32 – Skutki podatkowe podziału zysku oraz kosztów transakcji kapitałowych pomiędzy posiadaczy instrumentów kapitałowych
  - MSR 34 – Sprawozdawczość śródroczna – sumy aktywów i zobowiązań segmentowych.

Przyjęcie powyższych nowych standardów oraz poprawek nie miało wpływu na sytuację finansową i działalność Grupy. Spółka nigdy nie przyjęła innych standardów, interpretacji oraz poprawek, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują. Zastosowanie MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych*, MSSF 12 *Ujawnianie udziałów w innych jednostkach* zostało, zgodnie z zezwoleniem, przesunięte do roku 2014. Zgodnie z wstępną oceną zastosowanie MSSF 10, MSSF 12, zmienionego MSR 27 oraz zmienionego MSR 28 nie powinno mieć wpływu na obecne inwestycje Grupy. Zastosowanie MSSF 11 wpłynie na sytuację finansową Grupy w związku z koniecznością wyeliminowania konsolidacji metodą proporcjonalną udziałów w Ronson IS sp. z o.o. i Ronson IS sp. z o.o. Sp. k. . W związku z zastosowaniem nowego standardu udziały w tych jednostkach będą konsolidowane metodą praw własności.

### 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 2012 roku.

### Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 6 – Sezonowość

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

### Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej

Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na 30 czerwca 2013.

Nazwa podmiotu	Data założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na koniec	
		30 czerwca 2013	31 grudnia 2012
<b>a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę :</b>			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100.0%	100.0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100.0%	100.0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100.0%	100.0%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100.0%	100.0%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100.0%	100.0%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
20. Ronson Development City Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100.0%	100.0%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
25. Ronson Development Continental Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	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. <sup>(1)</sup>	2007	100.0%	100.0%
30. Ronson Development East Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100.0%	100.0%
34. Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100.0%	100.0%
<b>b. posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
38. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.- Panoramika Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
39. Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
41. Ronson Development Sp z o.o - Horizon Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
42. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Sakura Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
43. Ronson Development Sp z o.o -Town Sp.k.	2007	100.0%	100.0%

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

Entity name	Year of incorporation	Share of ownership & voting rights at the end of	
		30 June 2013	31 December 2012
<b>b. posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.):</b>			
44. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
48. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
49. Ronson Development Sp. z o.o. - Destiny 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
52. Ronson Development Sp. z o.o. - Wrocław 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
55. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	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. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
64. Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
65. Ronson IS sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2010	50.0%	50.0%
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. 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.k. <sup>(1)</sup>	2012	50.0%	50.0%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100.0%	100.0%
74. Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100.0%	100.0%
75. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100.0%	100.0%

(1) Grupa konsoliduje inwestycje w Ronson IS sp. z o.o. oraz w Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k. jak inwestycje w jednostkach będących pod wspólną kontrolą zgodnie z MSR 31 tj. metodą proporcjonalną.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały określone jako odrębne podmioty 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 jednego podmiotu 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, aktywa i pasywa z tytułu podatku dochodowego, niezaalokowane środki pieniężne i ich ekwiwalenty 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 2013 roku (poddane przeglądowi / niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Aktywa segmentu</b>	396,302	44,231	8,279	116,637	-	76,498	2,564	63,472	7,630	-	715,613
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,615	67,615
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>396,302</b>	<b>44,231</b>	<b>8,279</b>	<b>116,637</b>	<b>-</b>	<b>76,498</b>	<b>2,564</b>	<b>63,472</b>	<b>7,630</b>	<b>67,615</b>	<b>783,228</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	133,431	10,811	-	20,563	-	1,006	-	8,430	-	-	174,241
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,403	144,403
<b>Zobowiązania łącznie</b>	<b>133,431</b>	<b>10,811</b>	<b>-</b>	<b>20,563</b>	<b>-</b>	<b>1,006</b>	<b>-</b>	<b>8,430</b>	<b>-</b>	<b>144,403</b>	<b>318,644</b>

W tysiącach złotych

	Na dzień 31 grudnia 2012 roku (badane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Aktywa segmentu</b>	420.313	48.260	8.279	102.388	-	82.118	2.520	70.380	7.659	-	741.917
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.602	44.602
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>420.313</b>	<b>48.260</b>	<b>8.279</b>	<b>102.388</b>	<b>-</b>	<b>82.118</b>	<b>2.520</b>	<b>70.380</b>	<b>7.659</b>	<b>44.602</b>	<b>786.519</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	181.446	11.451	-	17.514	-	821	1	10.716	-	-	221.949
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.802	104.802
<b>Zobowiązania łącznie</b>	<b>181.446</b>	<b>11.451</b>	<b>-</b>	<b>17.514</b>	<b>-</b>	<b>821</b>	<b>1</b>	<b>10.716</b>	<b>-</b>	<b>104.802</b>	<b>326.751</b>

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody</b>	89,220	6,220	251	2,645	-	4,914	-	7,431	-	-	110,681
<b>Wynik segmentu</b>	22,839	(440)	90	(504)	-	(411)	(2)	189	(2)	-	21,759
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,890)	(7,890)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>22,839</b>	<b>(440)</b>	<b>90</b>	<b>(504)</b>	<b>-</b>	<b>(411)</b>	<b>(2)</b>	<b>189</b>	<b>(2)</b>	<b>(7,890)</b>	<b>13,869</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	(366)	(10)	-	15	-	23	-	12	-	(869)	(1,195)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>22,473</b>	<b>(450)</b>	<b>90</b>	<b>(489)</b>	<b>-</b>	<b>(388)</b>	<b>(2)</b>	<b>201</b>	<b>(2)</b>	<b>(8,759)</b>	<b>12,674</b>
Podatek dochodowy											313
<b>Wynik okresu</b>											<b>12,987</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	260

  

W tysiącach złotych	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi/badaniu)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody</b>	29,241	1,979	332	896	-	9,421	-	-	-	-	41,869
<b>Wynik segmentu</b>	5,141	(255)	168	45	-	912	(2)	(117)	(1)	-	5,891
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,725)	(6,725)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>5,141</b>	<b>(255)</b>	<b>168</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>912</b>	<b>(2)</b>	<b>(117)</b>	<b>(1)</b>	<b>(6,725)</b>	<b>(834)</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	281	8	-	34	-	21	-	-	-	1,393	1,737
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>5,422</b>	<b>(247)</b>	<b>168</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>933</b>	<b>(2)</b>	<b>(117)</b>	<b>(1)</b>	<b>(5,332)</b>	<b>903</b>
Podatek dochodowy											821
<b>Wynik okresu</b>											<b>1,724</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221	221



## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych	Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/badaniu)										
	Warsaw			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody</b>	44,687	4,186	147	988	-	2,209	-	4,317	-	-	56,534
<b>Wynik segmentu</b>	9,443	(271)	133	(319)	-	(312)	(1)	70	(1)	-	8,742
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,753)	(3,753)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>9,443</b>	<b>(271)</b>	<b>133</b>	<b>(319)</b>	<b>-</b>	<b>(312)</b>	<b>(1)</b>	<b>70</b>	<b>(1)</b>	<b>(3,753)</b>	<b>4,989</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	(253)	(4)	-	7	-	6	-	(1)	-	(822)	(1,067)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>9,190</b>	<b>(275)</b>	<b>133</b>	<b>(312)</b>	<b>-</b>	<b>(306)</b>	<b>(1)</b>	<b>69</b>	<b>(1)</b>	<b>(4,575)</b>	<b>3,922</b>
Podatek dochodowy											52
<b>Wynik okresu</b>											<b>3,974</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	260

  

W tysiącach złotych	Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (nie poddane przeglądowi/badaniu)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
<b>Przychody</b>	24,328	684	170	-	-	9,421	-	-	-	-	34,603
<b>Wynik segmentu</b>	4,573	(177)	93	(226)	-	947	(1)	(78)	(1)	-	5,130
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,045)	(3,045)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>4,573</b>	<b>(177)</b>	<b>93</b>	<b>(226)</b>	<b>-</b>	<b>947</b>	<b>(1)</b>	<b>(78)</b>	<b>(1)</b>	<b>(3,045)</b>	<b>2,085</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	209	9	-	41	-	10	-	1	-	480	750
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>4,782</b>	<b>(168)</b>	<b>93</b>	<b>(185)</b>	<b>-</b>	<b>957</b>	<b>(1)</b>	<b>(77)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2,565)</b>	<b>2,835</b>
Podatek dochodowy											71
<b>Wynik okresu</b>											<b>2,906</b>
<b>Wydatki kapitałowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150	150

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 9 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2013 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	369,211	(13,593)	1,323	356,941
Koszty prac budowlanych	64,598	(31,082)	35,619	69,135
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20,300	(1,204)	2,320	21,416
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	69,839	(4,043)	7,743	73,539
Pozostałe	3,144	(719)	1,042	3,467
<b>Produkcja w toku</b>	<b>527,092</b>	<b>(50,641)</b>	<b>48,047</b>	<b>524,498</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2013 roku
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>142,557</b>	<b>50,641</b>	<b>(84,236)</b>	<b>108,962</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2013 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(1,569)</b>	-	<b>643</b>	<b>(926)</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto</b>	<b>668,080</b>			<b>632,534</b>
--	----------------	--	--	----------------

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

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 9 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca 2012
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 <sup>(1)</sup>	61,438	(13)	(4,137)	9,484	66,772
Pozostałe	3,627	(2)	(1,049)	1,177	3,753
<b>Produkcja w toku</b>	<b>590,919</b>	<b>(197)</b>	<b>(74,283)</b>	<b>84,560</b>	<b>600,999</b>

  

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 1 grudnia 2012
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>40,497</b>	<b>74,283</b>	<b>(32,466)</b>	<b>82,314</b>

  

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Zmniejszenie	Zwiększenie	Bilans zamknięcia na dzień 1 grudnia 2012
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(99)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99</b>	<b>-</b>

  

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto</b>	<b>631,317</b>				<b>683,313</b>
--	----------------	--	--	--	----------------

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

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 9 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Przeniesione do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 1 grudnia 2012
Wydatki związane z zakupem gruntu	399,143	(84)	(51,210)	21,362	369,211
Koszty prac budowlanych	104,839	(246)	(175,180)	135,185	64,598
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	21,872	(10)	(7,454)	5,892	20,300
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	61,438	(22)	(9,914)	18,337	69,839
Pozostałe	3,627	(4)	(4,360)	3,881	3,144
<b>Produkcja w toku</b>	<b>590,919</b>	<b>(366)</b>	<b>(248,118)</b>	<b>184,657</b>	<b>527,092</b>

  

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 1 grudnia 2012
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>40,497</b>	<b>248,118</b>	<b>(146,058)</b>	<b>142,557</b>

  

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 1 grudnia 2012
		Zmniejszenie	Zwiększenie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(99)</b>	<b>(4,957)</b>	<b>3,487</b>	<b>(1,569)</b>
<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości odzyskiwalnej netto</b>	<b>631,317</b>			<b>668,080</b>

(1) Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane w wartości zapasów używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9.2%.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji o zmiennym oprocentowaniu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 (badany)	W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>88,413</b>	<b>87,847</b>	<b>87,847</b>
Wykup obligacji (serii A i B)	(66,840)	-	-
Wpływy z obligacji (serii C i D)	107,050	-	-
Koszt emisji	(2,886)	-	-
Zamortyzowany koszt emisji	670	576	286
Odsetki naliczone	3,894	8,262	4,123
Spłata odsetek	(4,905)	(8,272)	(4,112)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>125,396</b>	<b>88,413</b>	<b>88,144</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	21,198	1,657	1,667
Zobowiązania długoterminowe	104,198	86,756	86,477
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>125,396</b>	<b>88,413</b>	<b>88,144</b>

Na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku wszystkie kowenanty dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu są spełnione.

#### Seria A i Seria B:

Dnia 14 czerwca 2013, Spółka nabyła 4.634 obligacji serii A o nominalnej wartości 10.000 złotych każda oraz 2.050 obligacji serii B o wartości nominalnej 10.000 złotych każda, umarżając w ten sposób obligacje o zmiennym oprocentowaniu wyemitowane w kwietniu 2011 roku na łączną kwotę 66.840 tysięcy złotych.

Data wymagalności oraz warunki pozostałych obligacji o zmiennym oprocentowaniu zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

#### Seria C i Seria D:

Dnia 14 czerwca 2013 roku Spółka wyemitowała 83.500 obligacji serii C oraz 23.550 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 107.050 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji jest równa cenie emisyjnej i wynosi 1 tysiąc złotych. Obligacje serii C zostaną wykupione dnia 14 czerwca 2017 roku, natomiast obligacje serii D zostaną wykupione dnia 14 czerwca 2016 roku. Wykup każdej obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę określoną w warunkach emisji. Terminy płatności odsetek są półroczne i przypadają w czerwcu i w grudniu. Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem wykupu w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji danej serii, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dot. inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi. Obligacje serii D są obligacjami niezabezpieczonymi, natomiast obligacje serii C są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 100.200 tysięcy złotych ustanowioną przez podmioty zależne Spółki. Ponadto stosunek wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie do wartości nominalnej wyemitowanych obligacji nie powinien spaść poniżej 90%.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

### Nota 10 – Obligacje o zmiennym oprocentowaniu (cd.)

#### Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii C i D:

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

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

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

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

Tabela przedstawiająca Wskaźnik Zadłużenia Netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	30 czerwca
W tysiącach złotych	2013 roku
Dług netto	137,269
Kapitał	460,276
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	<b>29.8%</b>

### Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012:

W tysiącach złotych	W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 (badany)	W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku (poddane przeglądowi/niebadane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>105,212</b>	<b>117,711</b>	<b>117,711</b>
Otrzymane kredyty bankowe	10,252	36,750	13,388
Spłacone kredyty bankowe	(36,196)	(48,442)	(10,761)
Opłaty bankowe	(77)	(1,426)	(375)
Rozliczenie opłat bankowych	722	778	209
Odsetki naliczone/zapłacone netto	2	(159)	(76)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>79,915</b>	<b>105,212</b>	<b>120,096</b>
<b>Bilans zamknięcia, w tym:</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania długoterminowe	61,614	65,319	92,819
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>18,301</b>	<b>39,893</b>	<b>27,277</b>
	<b>79,915</b>	<b>105,212</b>	<b>120,096</b>

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

### Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe (cd.)

Daty wymagalności kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku. Większość kredytów bankowych, których terminy spłaty przypadają na rok 2013, zostanie prolongowana do roku 2014 oraz 2015, natomiast część z nich Zarząd planuje spłacić. Szczegółowe informacje zostały zawarte w nocie 18 „Zdarzenia w trakcie okresu” („Kredyty bankowe”) oraz w nocie 19 „Zdarzenia po dniu bilansowym” („Kredyty bankowe”).

Na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku wszystkie kowenanty dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu są spełnione.

### Nota 12 – Zobowiązania z tytułu dywidendy

Dnia 27 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zaakceptowało propozycję zadeklarowania dywidendy za rok obrotowy 2012 w kwocie ogólnej 8.170.800 złotych, 0,03 złotych na akcję zwykłą w gotówce. Dzień dywidendy został ustalony na dzień 1 sierpnia 2013 roku, dniem wypłaty dywidendy będzie 20 sierpnia 2013 roku.

### Nota 13 – Podatek dochodowy

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niepoddane przeglądowi/ badaniu)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niepoddane przeglądowi/ badaniu)
<i>W tysiącach złotych</i>				
<b>Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>(1)</b>	<b>18</b>
<b>Podatek odroczony/(korzyść)</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(631)	(1,003)	148	484
Straty podatkowe do rozliczenia	278	911	(968)	(573)
<b>Razem podatek odroczony/(korzyść)</b>	<b>(353)</b>	<b>(92)</b>	<b>(820)</b>	<b>(89)</b>
<b>Razem podatek dochodowy/(korzyść)</b>	<b>(313)</b>	<b>(52)</b>	<b>(821)</b>	<b>(71)</b>

Korzyść podatkowa za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku oraz dnia 30 czerwca 2012 roku wynika z ujęcia aktywów podatkowych. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki restrukturyzacji organizacyjnej w ramach Grupy, która pozwoliła Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co do których Spółka nie zakładała wykorzystania.

### Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe

#### (i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

	Na dzień 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2012 roku (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Espresso I	15,119	25,514
Młody Grunwald I	15,629	24,995
Verdis II	8,836	13,889
Sakura II	-	4,206
Naturalis III	575	2,972
Chilli II	397	2,201
<b>Razem</b>	<b>40,556</b>	<b>73,777</b>

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, należności oraz zobowiązania warunkowe (cd.)

#### (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 2013 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2013 roku (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2012 roku (badane)
Espresso I	25,569	16,950
Młody Grunwald I	9,174	5,868
Verdis II	8,457	5,428
Sakura II	6,600	8,333
Verdis I	6,491	6,215
Gemini II	5,188	8,616
Sakura I	3,326	3,669
Impressio I	2,989	1,458
Constans	2,466	1,831
Panoramika I	2,032	1,864
Naturalis I	2,022	1,002
Naturalis III	1,522	2,221
Chilli II	1,425	584
Chilli I	1,081	846
Naturalis II	733	34
Gemini I	29	47
<b>Razem</b>	<b>79,104</b>	<b>64,966</b>

#### (iii) Zobowiązania inwestycyjne – zakup gruntu:

W czerwcu 2012 roku Grupa zawarła z osobami prywatnymi przedwstępną umowę zakupu gruntu o powierzchni 118.400 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jaśminowej. Zawarcie finalnej umowy zakupu i przeniesienie prawa własności nieruchomości przewidziane jest na pierwszą połowę 2014 roku. Ostateczna płatność wyniesie 62 miliony złotych.

#### (iv) Zobowiązania warunkowe:

Nie wystąpiły.



## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 15 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### (i) Czynniki ryzyka finansowego

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości, 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 2012 roku (Nota 36). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

#### (ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do dnia 31 grudnia 2012 roku, w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem ciągnięcia transzy jednego z kredytów oraz spłaty innych, jak opisano w Nocie 10 i 11.

#### (iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej wyznaczonej przez Zarząd. Dodatkowo przeprowadzono zewnętrzną wycenę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku, która nie była niższa niż wartość bilansowa.

#### (v) Ryzyko stopy procentowej

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

### Nota 16 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż te ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

### Nota 17 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 oraz analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiła żadna istotna utrata wartości.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku oraz okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku nastąpiły następujące ruchy netto w poziomie rezerw Grupy:

- *Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*: w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku miało miejsce zwiększenie rezerwy z tego tytułu w kwocie 470 tysięcy złotych (w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku odnotowano spadek w wysokości 818 tysięcy złotych).

## Nota 18 – Zdarzenia w trakcie okresu

### Zakup ziemi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa nie dokonała zakupu ziemi.

### Kredyty bankowe

W czerwcu 2013 roku Spółka zawarła aneksy do umów kredytowych o łącznej wartości 39,7 miliona złotych, z Bankiem BZ WBK. Zgodnie z treścią aneksów odpowiednie nieprzekraczalne terminy spłaty wyszczególnione w odpowiednich Umowach Kredytowych zostają przesunięte z dnia 1 lipca 2013 roku na dzień 2 września 2013 roku. Jednocześnie Spółka jest zaangażowana w rozmowy z Bankiem BZ WBK dotyczące finansowania jednego z projektów mieszkalnych w Warszawie realizowanego przez jedną ze spółek zależnych (projekt „Tamka”). Trwają również rozmowy na temat ostatecznych warunków oraz ostatecznych terminów zapadalności kredytów, których terminy spłaty zostały tymczasowo przedłużone o dwa miesiące. Zarząd spodziewa się, że warunki przyszłego finansowania spółek zależnych zostaną uzgodnione z Bankiem BZ WBK równocześnie z warunkami kredytu budowlanego na wspomniany projekt mieszkaniowy, a odpowiednie umowy kredytowe zostaną zawarte z Bankiem BZ WBK do końca sierpnia 2013 roku.

### Obligacje

Dnia 14 czerwca 2013 roku Spółka wyemitowała 83.500 obligacji serii C oraz 23.550 obligacji serii D o łącznej wartości 107.050 tysięcy złotych. Zakupiono także 4.634 obligacji serii A o wartości nominalnej 10 tysięcy złotych za jedną obligację oraz 2.050 obligacji serii B o wartości nominalnej 10 tysięcy złotych za jedną obligację. Łączna wartość zakupionych obligacji wyniosła 66.840 tysiące złotych. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 10.

### Rozpoczęcie nowych projektów

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w nowym projekcie Sakura III. Spodziewany termin rozpoczęcia prac budowlanych przypada na trzeci kwartał 2013 roku. W ramach projektu Sakura III powstanie 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.300 m<sup>2</sup>.

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w nowym projekcie Verdis III. Spodziewany termin rozpoczęcia prac budowlanych przypada na trzeci kwartał 2013 roku. W ramach projektu Verdis III powstanie 146 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.700 m<sup>2</sup>.

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w nowym projekcie Espresso II. Spodziewany termin rozpoczęcia prac budowlanych przypada na trzeci kwartał 2013 roku. W ramach projektu Espresso II powstaną 152 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 7.600 m<sup>2</sup>.

### Ukończone projekty

W maju 2013 roku Spółka ukończyła prace budowlane w projekcie Sakura II, w którego skład wchodzi 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m<sup>2</sup>.

### Dywidenda

Dnia 27 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wypłatę dywidendy za rok finansowy 2012 o łącznej wartości 8.170.800 złotych, 0.03 złotych za akcję zwykłą. Dzień dywidendy został ustalony na dzień 1 sierpnia 2013 roku, a wypłata dywidendy nastąpi dnia 20 sierpnia 2013 roku.

## Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nota 19 – Zdarzenia po dniu bilansowym

#### Zakup ziemi

Od dnia 30 czerwca 2013 roku Spółka nie dokonała zakupu ziemi.

#### Kredyty bankowe

W sierpniu 2013 roku Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem Millenium o łącznej wartości 8,8 miliona złotych. Zgodnie z podpisanym aneksem termin spłaty kredytu został przesunięty do lipca 2014 roku.

#### Rozpoczęcie nowych projektów

Od dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa nie rozpoczęła realizacji żadnego nowego projektu.

#### Ukończone projekty

Od dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa nie ukończyła budowy żadnego z realizowanych projektów.

#### Obligacje serii E

Dnia 15 lipca 2013 roku Spółka wyemitowała 9.250 obligacji serii E o wartości nominalnej 9.250 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 tysiąc złotych i jest równa cenie emisyjnej. Obligacje serii E powinny zostać wykupione dnia 15 lipca 2016 roku. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę. Odsetki będą płatne co pół roku, w lipcu i styczniu do daty wykupu.

Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem wykupu, tj. 15 lipca 2016 roku, w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dot. inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji 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**

\_\_\_\_\_  
**Pierre Decla**

**Rotterdam, 6 sierpnia 2013 roku**

## Raport z przeglądu

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

#### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej RONSON EUROPE N.V. („Spółka”), z siedzibą w Rotterdamie, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 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.

#### Wniosek

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

**Amsterdam, 6 sierpnia 2013 roku**

**Ernst & Young Accountants LLP**

**J.H. de Prie**