Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres trzech miesięcy
zakończony dnia
31 marca 2018

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

SPIS TREŚCI

Strona

Sprawozdanie z Działalności Zarządu 1

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 25

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów 26

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym 27

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych 28

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego 29

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego 48

Sprawozdanie Zarządu

Informacje Ogólne

Wstęp

Ronson Development SE, dawniej Ronson Europe N.V. („Spółka"), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie, w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. W dniu 5 kwietnia 2018, akcjonariusze Spółki zatwierdzili poprawki do statutu Spółki, co pociągnęło za sobą zmianę nazwy Spółki i przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). Po dokonaniu przekształcenia, Spółka zamierza przenieść siedzibę z Holandii do Polski w 2018 roku.

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 31 marca 2018 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu było kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'). Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,02% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE Aviva BZ WBK. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 22.

Dnia 8 maja 2018 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,3 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 213,2 mln złotych.

Informacje o Spółce

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce, jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w kontekście niepewnej sytuacji rynkowej jaka ma miejsce od kilku lat w Polsce. Z jednej strony polska gospodarka wydaje się być stabilna, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony niewielkie ożywienie gospodarcze w Europie, osłabione w ostatnim roku przez niestabilność na Ukrainie i przez kryzys związany z uchodźcami z Bliskiego Wschodu, może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne warunki działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wspomnianych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów, oraz (iii) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej.

W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję mieszkaniową o różnym stopniu zaawansowania pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH"). W wyniku transakcji Spółka zwiększyła ofertę mieszkan o 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.550 m^2, w skład których wchodzą projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 5.000 m^2, projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m^2 oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m^2 („Transakcja Nova"). Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowę opcji call, w ramach której Spółce zostały przyznane trzy opcje call umożliwiające zakup, w ciągu najbliższych dwóch lat, udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia. Nabycie wszystkich udziałów w tych spółkach celowych projektu, po skorzystaniu z trzech opcji call, pozwoli na wybudowanie 161 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m^2 („Umowy Opcji Call Nova"). Dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie 18 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje o Spółce (cd.)

W marcu 2018 roku Spółka sfinalizowała transakcję Ursus i zawarła ostateczne umowy przeniesienia prawa własności trzech z czterech działek, podczas gdy zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia prawa własności czwartej działki planowane jest do grudnia 2019 roku (Spółka otrzymała od sprzedającego nieodwołalne pełnomocnictwo w celu przedsięwzięcia wszystkich działań niezbędnych do rozpoczęcia budowy projektu na działce, w tym przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wykonania prac budowlanych). Wspomniane umowy dotyczą nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie, gdzie zostaną wybudowane wielorodzinne projekty mieszkaniowe obejmujące około 1.600 lokali.

Na dzień 31 marca 2018 roku, Grupa posiada 788 lokali na sprzedaż w trzynastu lokalizacjach, z czego 661 lokali jest dostępnych na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 127 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.255 lokali o łącznej powierzchni 63.200 m^2. Zakończenie budowy 353 lokali o łącznej powierzchni 19.000 m^2 przewidziane jest na pozostałą część 2018 roku. Ponadto, na dzień 10 kwietnia 2018 roku w wyniku Transakcji Nova, Grupa posiada 57 lokali na sprzedaż, z czego 42 lokale są dostępne na sprzedaż w sześciu etapach będących w trakcie budowy, a pozostałe 15 lokali oferowanych jest w ramach etapów już ukończonych. Etapy w trakcie budowy obejmują łącznie 126 lokali o łącznej powierzchni 11.150 m^2. Zakończenie budowy 53 lokali o łącznej powierzchni 5.650 m^2 przewidziane jest na pozostałą część 2018 roku.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 14 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 5.275 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 322.900 m^2 w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. Grupa rozważa rozpoczęcie trzech innych etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 309 lokali o łącznej powierzchni 19.300 m^2 oraz trzech nowych projektów obejmujących 546 lokali o łącznej powierzchni 28.100 m^2 (łącznie 855 lokali o łącznej powierzchni 47.400 m^2). Ponadto, na dzień 10 kwietnia 2018, w wyniku Transakcji Nova oraz Umów Opcji Call Nova, Grupa posiada w przygotowaniu 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m^2 (Transakcja Nova) oraz 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m^2 (Umowy Opcji Call Nova). Grupa rozważa rozpoczęcie budowy ostatniego etapu, który składa się z 18 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m^2 (Transakcja Nova) oraz dwóch innych etapów, które składają się z 49 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 5.400 m^2 (Umowy Opcji Call Nova) w pozostałej części 2018 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Grupa sprzedała 188 lokali o łącznej wartości 71,9 mln złotych (ponadto Grupa sprzedała 16 lokali o łącznej wartości 12,7 mln złotych w ramach projektu Nova Królikarnia). Dla porównania w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku Grupa sprzedała 259 lokali o łącznej wartości 100,7 mln złotych (ponadto Grupa sprzedała 14 lokali o łącznej wartości 10,7 mln złotych w ramach projektu Nova Królikarnia).

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018

A. Zakończone projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Grupa ukończyła budowę projektu Espresso IV obejmującego 146 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8.100 m^2. Dodatkowe informacje zostały przedstawione w sekcji „B. Wynik w podziale na projekty" poniżej.

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku wyniósł 80,2 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży na poziomie 69,6 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto w wysokości 10,6 mln złotych (oraz marżę brutto na poziomie 13,2%). Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. *Joint venture*) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 103,4 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 85,9 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto na poziomie 17,5 mln złotych (oraz marżę brutto wynoszącą 17,0%).

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku w podziale na poszczególne projekty:

	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody [1]		Koszty sprzedaży [2]		Zysk brutto	Marża brutto
Projekt	**Liczba lokali**	**Pow. lokali (m^2)**	**tys. złotyc**	**%**	**tys. złotych**	**%**	**tys. złotych**	**%**
Espresso II, III & IV	59	3.145	23.502	29,3%	18.442	26,5%	5.060	21,5%
Moko	10	1.230	9.313	11,6%	6.533	9,4%	2.780	29,9%
Vitalia I	17	1,037	5.644	7,0%	4.428	6,4%	1.216	21.5%
Młody Grunwald I - III	43	2.541	14.624	18,2%	14.623	21,0%	1	0,0%
Panoramika II	2	136	642	0,8%	630	0,9%	12	1,9%
Panoramika III	98	4.508	20.908	26,1%	20.891	30,0%	17	0,1%
Chilli IV	11	673	2.695	3,4%	2.491	3,6%	204	7,6%
Sakura	1	78	563	0,7%	531	0,8%	32	5,7%
Pozostałe [5]	2	166	2.323	2,9%	1.064	1,4%	1.259	N.D
Razem / Średnia	**243**	**13.514**	**80.214**	**100,0%**	**69.633**	**100,0%**	**10.581**	**13,2%**
City Link I [3]	61	2.551	23.183		16.229		6.954	30,0%
Wynik z działalności [4]	**304**	**16.065**	**103.397**		**85.862**		**17.535**	**17,0%**

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

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

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

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

(5) Pozostałe przychody dotyczą głównie opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnego przedsięwzięcia oraz z wynajmu,a także sprzedaży miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach ukończonych w latach poprzednich, a także dwóch lokali przekazanych w projekcie Espresso I oraz Naturalis.

Espresso II, III & IV

Budowa II, III i IV etapu projektu Espresso została zakończona, odpowiednio, w maju 2016 roku, w grudniu 2016 roku i w lutym 2018 roku. Drugi, trzeci i czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt Espresso II obejmuje 141 mieszkań oraz 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m^2. Projekt Espresso III obejmuje 147 mieszkań i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.500 m^2. Projekt Espresso IV obejmuje 135 mieszkań i 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m^2.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Moko

Budowa ostatniego etapu projektu Moko została zakończona w październiku 2016 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Magazynowej. Projekt obejmuje 326 mieszkań oraz 19 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 23.700 m^2.

Vitalia I

Budowa pierwszego etapu projektu Vitalia została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwszy etap projektu obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m^2.

Młody Grunwald I - III

Budowa ostatniego etapu projektu Młody Grunwald została zakończona w październiku 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej. Projekt obejmuje 372 mieszkania oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni wynoszącej 23.800 m^2.

Panoramika II & III

Budowa II i III etapu projektu Panoramika została zakończona, odpowiednio, w lipcu 2016 roku i w grudniu 2017 roku. Drugi i trzeci etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej. Projekt Panoramika II obejmuje 107 mieszkań o łącznej powierzchni 5.900 m^2. Projekt Panoramika III obejmuje 122 mieszkania o łącznej powierzchni wynoszącej 5.800 m^2.

Chilli IV

Budowa IV etapu projektu Chilli została ukończona w grudniu 2017 roku. Czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym przy miejscowości Tulce koło Poznania i jest kontynuacją projektów Chilli I-III, które zostały zakończone, odpowiednio, w 2012, 2013 i 2014 roku. Czwarty etap projektu obejmuje 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m^2.

Sakura

Budowa ostatniego etapu projektu Sakura została zakończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie położonym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt obejmuje 488 mieszkań oraz 27 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 30.300 m^2.

City Link I

Budowa pierwszego etapu projektu City Link została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m^2. Projekt prezentowany jest w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie, udział Spółki wynosi 50%.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2017	Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2018	Razem
Espresso II, III & IV [1]	Warszawa	445	1	5	451
Miasto Moje I [2]	Warszawa	154	20	31	205
Miasto Moje II [2]	Warszawa	8	24	116	148
Młody Grunwald I - III [1]	Poznań	348	13	32	393
City Link III [2]	Warszawa	91	51	226	368
Marina Miasto [2]	Wrocław	15	3	133	151
Vitalia I [1]	Wrocław	128	4	7	139
Vitalia II [2]	Wrocław	6	28	49	83
Chilli IV [1]	Poznań	16	3	26	45
Panoramika II [1]	Szczecin	100	1	6	107
Panoramika III [1]	Szczecin	98	16	8	122
Panoramika IV [2]	Szczecin	2	3	106	111
Moko [1]	Warszawa	317	8	20	345
Verdis [1]	Warszawa	432	-	9	441
Sakura [1]	Warszawa	510	-	5	515
Impressio [1]	Wrocław	206	(1)	2	207
Pozostałe (stare) projekty		2	-	4	6
Razem (wyłączając JV)		**2.878**	**174**	**785**	**3.837**
City Link I [1]/[3]	Warszawa	316	3	3	322
City Link II [2]/[3]	Warszawa	178	11	-	189
Razem (włączając JV)		**3.372**	**188**	**788**	**4.348**

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 3-4).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2018" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 16-19).

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

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu (cd.)

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), czyli powierzchnię (w m^2) sprzedanych lokali oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku:

		Lokale sprzedane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018		
Nazwa projektu	**Lokalizacja**	**Liczba lokali**	**Powierzchnia lokali (m^2)**	**Wartość przedwstępnych umów sprzedaży** *(w tysiącach złotych)*
Espresso II, III & IV [(1)]	Warszawa	1	64	579
Miasto Moje I [(2)]	Warszawa	20	924	5.513
Miasto Moje II [(2)]	Warszawa	24	1.088	6.374
Młody Grunwald I - III [(1)]	Poznań	13	960	5.557
City Link III [(2)]	Warszawa	51	2.169	21.124
Marina Miasto [(2)]	Wrocław	3	46	612
Vitalia I [(1)]	Wrocław	4	335	1.742
Vitalia II [(2)]	Wrocław	28	1.490	8.570
Chilli IV [(1)]	Poznań	3	205	841
Panoramika II [(1)]	Szczecin	1	84	480
Panoramika III [(1)]	Szczecin	16	789	4.173
Panoramika IV [(2)]	Szczecin	3	142	734
Moko [(1)]	Warszawa	8	916	7.816
Impressio [(1)]	Wrocław	(1)	(125)	(747)
Pozostałe (stare) projekty		-	-	116
Razem (wyłączając JV)		**174**	**9.087**	**63.484**
City Link I [(1)/(3)]	Warszawa	3	220	1.850
City Link II [(2)/(3)]	Warszawa	11	717	6.525
Razem (włączając JV)		**188**	**10.024**	**71.859**

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty" (strony 3-4).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2018" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy"(strony 16-19).

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

D. Rozpoczęte projekty

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku, Spółka nie rozpoczęła budowy ani/lub procesu sprzedaży dla żadnego z projektów.

E. Nabycie gruntu

Ursus

W styczniu 2017 i lutym 2018 roku, Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 81,8 mln złotych powiększona o VAT należny. Dla trzech z czterech działek zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów wieńczących transakcję nastąpiło w marcu 2018 roku, dla jednej działki zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia własności nastąpi w 2019 roku, nie później niż do grudnia 2019 roku (Spółka otrzymała od sprzedającego nieodwołalne pełnomocnictwo w celu przedsięwzięcia wszystkich działań niezbędnych do rozpoczęcia budowy projektu na działce, w tym przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wykonania częsci prac budowlanych).

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 (cd.)

E. Nabycie gruntu (cd.)

Ursus (cd.)

Spółka zapłaciła ostatnią transzę transakcji w kwocie 2,8 mln złotych, a cała kwota nabycia wraz z powiązanymi wydatkami w wysokości 82,8 mln złotych została zreklasyfikowana z pozycji „Zaliczki na zakup gruntu" do pozycji „Zapasy".

Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję mieszkaniową o różnym stopniu zaawansowania pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH"). W wyniku transakcji Spółka zwiększyła ofertę mieszkan o 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.550 m^2, w skład których wchodzą projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 5.000 m^2, projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m^2 oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m^2 („Transakcja Nova"). Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowę opcji call, w ramach której Spółce zostały przyznane trzy opcje call umożliwiające zakup, w ciągu najbliższych dwóch lat, udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia. Nabycie wszystkich udziałów w tych spółkach celowych projektu, po skorzystaniu z trzech opcji call, pozwoli na wybudowanie 161 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m^2 („Umowy Opcji Call Nova"). Dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie 18 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacja finansowa

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawarte w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym na stronach od 25 do 47, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017, które zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Dodatkowe informacje znajdują się w nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 wyniósł 3.864 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca	
	2018	**2017**
	PLN (w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	80.214	110.124
Koszt własny sprzedaży	(69.633)	(91.536)
Zysk brutto ze sprzedaży	**10.581**	**18.588**
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.124)	(1.169)
Koszty ogólnego zarządu	(4.565)	(4.820)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	2.726	(601)
Pozostałe przychody/(koszty)	(589)	(1.246)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**7.029**	**10.752**
Przychody finansowe	145	290
Koszty finansowe	(1.665)	(2.178)
Wynik operacji finansowych, netto	**(1.520)**	**(1.888)**
Zysk/(strata) brutto	**5.509**	**8.864**
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(1.077)	(1.452)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	**4.432**	**7.412**
Akcjonariat mniejszościowy	(568)	(1.550)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**3.864**	**5.862**
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	**0,024**	**0,036**

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 29,9 mln złotych (27,2%) z 110,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 do 80,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m^2) oraz lekkim spadkiem średnich cen sprzedaży za m^2.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży spadł o 21,9 mln (23,9%) z 91,5 mln w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 do 69,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m^2).

Marża brutto

Marża brutto za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku wyniosła 13,2% wobec 16,9% w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku. Większość przychodów oraz kosztu własnego sprzedaży (a zatem również marży brutto) rozpoznanych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku dotyczyła projektów mniej zyskownych niż projekty przekazane klientom w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku. Z drugiej strony, w porównianiu do całkowitej marży brutto na poziomie 17,0%, gdzie wynik w ramach wspólnego przedsięwzięcia prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, różnica jest nieznacząca.

Koszty sprzedaży i marketing

Brak istotnych zmian.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,2 mln złotych (5,3%) z 4,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku do 4,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku. Spadek jest zasadniczo spowodowany sapdkiem kosztów wynagrodzeń. Spadek został zrównoważony wzrostem kosztów związanych z usługami doradczymi świadczoncymi przez A. Luzon Group.

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia składa się z 50% udziałów Spółki we wspólnym przedsięwzięciu (ang. Joint Venture, JV) spółek Ronson IS sp. z o.o. oraz w Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k (JV), które odpowiadają za dwa etapy projektu City Link w Warszawie.
W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku zysk netto JV przyporządkowany Spółce wynosił 2.726 tysięcy złotych w porównaniu do straty w wysokości 601 tysięcy złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku. Zmiana udziału w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia spowodowana jest przychodem ze sprzedaży rozpoznanym w ramach projektu City Link I, który został ukończony we wrześniu 2017 roku.

Pozostałe przychody/(koszty)

Pozostałe koszty spadły o 0,6 mln złotych (52,7%) z 1,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku do 0,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku. Spadek jest zasadniczo spowodowany spadkiem kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki spadł o 3,7 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 10,8 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku do zysku operacyjnego na poziomie 7,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku.

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Wynik operacji finansowych netto

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

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

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 w tysiącach złotych		
	Razem	**Kwota skapitalizowana**	**Rozpoznane jako przychód lub koszt**
Przychody finansowe	145	-	145
Koszty finansowe	(3.238)	1.573	(1.665)
Przychody/(koszty) finansowe netto	**(3.093)**	**1.573**	**(1.520)**

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 w tysiącach złotych		
	Razem	**Kwota skapitalizowana**	**Rozpoznane jako przychód lub koszt**
Przychody finansowe	290	-	290
Koszty finansowe	(3.811)	1.633	(2.178)
Przychody/(koszty) finansowe netto	**(3.521)**	**1.633**	**(1.888)**

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 0,4 mln złotych (12,2%) z 3,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku do 3,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2018 roku. Spadek ten jest zasadniczo spowodowany spadkiem średniej marży na wyemitowanych obligacjach oraz spadkiem prowizji i opłat za emisję nowych obligacji oraz kredytów bankowych.

Podatek dochodowy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku wykazano koszty z tytułu podatku dochodowego w wysokości 1,1 mln złotych, w porównaniu do kosztów z tytułu podatku dochodowego w wysokości 1,5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółki powiązanej, które nie są w 100% własnością Spółki. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 568 tysięcy złotych (mając ujemny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej), w porównaniu do udziału w zyskach w wysokości 1.550 tysięcy złotych (ujemny wpływ) w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku. Spadek w udziałach w zysku akcjonariuszy mniejszościowych wynika głównie ze spadku liczby przekazanych lokali w ramach projektu Espresso, ze 120 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 do 59 lokali w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2018 roku.

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 31 marca 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
	w tysiącach złotych	
Zapasy	562.204	512.098
Zaliczki otrzymane	90.736	102.244
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	203.504	211.228

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 31 marca 2018 roku wyniosła 562,2 mln złotych w porównaniu do 512,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost wartości zapasów wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów nabycia gruntu w kwocie 83,4 mln złotych (który dotyczył głównie reklasyfikacji projektu Ursus z Zaliczek na zakup gruntu do Zapasów), oraz z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami budowy na łączną kwotę 33,1 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 70,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2018 roku wyniosło 90,7 mln złotych wobec 102,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Spadek ten wynika z rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 79,3 mln złotych częściowo skompensowanych zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku w kwocie 67,8 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 203,5 mln złotych na dzień 31 marca 2018 roku wobec 211,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek zasadniczo jest spowodowany efektem spłaty obligacji na łączną kwotę 5,0 mln złotych oraz spłatą kredytów bankowych na łączną kwotę 10,2 mln złotych. Spadek ten jest w części równoważony przez wpływy z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 6,0 mln złotych. Ze wspomnianych 203,5 mln złotych, wartość 59,8 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2019 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji od 2014 roku poprzez 2018 oraz w okresie trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku, a także terminy spłat kredytów bankowych uzyskanych przez Spółkę w celu sfinansowania kosztów budowy projektów realizowanych przez Spółkę.

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 marca 2018 roku wyniosły 193,6 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 197,3 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 192,2 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,8 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (1,4 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 10 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 31 marca 2018 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 9,9 mln złotych.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływ środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2018	**2017**
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19.764	10.511
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1.297	5.474
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9.190)	(5.746)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku wyniosły 19,8 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku w wysokości 10,5 mln złotych. Wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 67,8 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku, w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 52,9 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku;
- wydatków z tytułu zakupu gruntu (uwzględniając zaliczki na zakup gruntu) w wysokości 2,8 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku, w porównaniu do wydatków z tego tytułu w kwocie 8,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku;
- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu otrzymanych odsetek w wysokości 4,9 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku, w porównaniu do dodatnich przepływami pieniężnymi netto z tego tytułu w kwocie 0,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku.

Efekt ten został częściowo kompensowany przez:

- ujemne przepływy pieniężne netto wynikające z inwestycji Grupy w zapasy w wysokości 33,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku w porównaniu do 22,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2017 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku wobec dodatnich przepływów netto w kwocie 5,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów netto z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia w kwocie 1,3 mln złotych (wpływ netto z tytułu spłaty udzielonych pożyczek we wspólne przedsięwzięcia) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, wobec dodatnich przepływów netto z tego tytułu w kwocie 5,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 9,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 5,7 mln złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego. Spadek wynikał w głównej mierze z:

- spłaty netto zadłużenia z zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 4,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 9,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku;
- spłat obligacji w kwocie 5,0 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku w porównaniu do braku spłat w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku.

Efekt ten został częściowo równoważony przez:

- brak wypłaty dywidendy w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku, w porównaniu do wypłaty dywidendy w kwocie 14,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2017 roku.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się pośrednio do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Holandii, a której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

Należy pamiętać, że akjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel-Avivie i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez A. Luzon Group są dostępne na stronie: http://maya.tase.co.il (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki.

Wybrane dane finansowe

	Kursy wymiany PLN/EUR			
PLN/EUR	**Kurs średni**	**Kurs minimalny**	**Kurs maksymalny**	**Kurs na koniec okresu**
2018 (3 miesiące)	**4,181**	**4,142**	**4,242**	**4,209**
2017 (3 miesice)	4,322	4,220	4,416	4,220

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	**EUR***		**PLN**	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca lub na dzień 31 marca			
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Przychody ze sprzedaży	**19.185**	25.480	**80.214**	110.124
Zysk brutto ze sprzedaży	**2.531**	4.301	**10.581**	18.588
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	**1.318**	2.051	**5.509**	8.864
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	**924**	1.356	**3.864**	5.862
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**4.727**	2.432	**19.764**	10.511
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**310**	1.267	**1.297**	5.474
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(2.198)**	(1.329)	**(9.190)**	(5.746)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**2.839**	2.369	**11.871**	10.239
Zapasy	**133.588**	120.408	**562.204**	508.122
Razem aktywa	**164.301**	162.995	**691.544**	687.837
Zaliczki otrzymane	**21.560**	10.846	**90.736**	45.769
Zobowiązania długoterminowe	**36.871**	34.231	**155.189**	144.454
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	**45.126**	44.752	**189.911**	188.855
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**81.205**	83.101	**341.753**	350.688
Kapitał podstawowy	**3.043**	3.043	**12.503**	12.503
Średnia liczba akcji (podstawowa)	**164.010.813**	164.010.813	**164.010.813**	164.010.813
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	**0,006**	0,008	**0,024**	0,036

* *Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki.*
Czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku.
Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:
(i) Dane finansowe dotyczące bilansu zostały przeliczone przy użyciu kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu okresu sprawozdawczego.
(ii) Dane dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

Prognozy dla pozostałej części roku 2018

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 2018 roku:

		Liczba przekazanych lokali [1]			Liczba lokali przewidzianych do przekazania [1]			
Nazwa projektu	**Lokalizacja**	**Do dnia 31 grudnia 2017**	**W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018**	**Razem lokale przekazane**	**Sprzedane do dnia 31 marca 2018**	**Na sprzedaż na dzień 31 marca 2018**	**Razem lokale przewidziane do przekazania**	**Razem liczba lokali**
Espresso II, III & IV	Warszawa	300	59	359	87	5	92	451
Moko	Warszawa	308	10	318	7	20	27	345
Vitalia I	Wrocław	111	17	128	4	7	11	139
Młody Grunwald I - III	Poznań	302	43	345	16	32	48	393
Panoramika II	Szczecin	98	2	100	1	6	7	107
Panoramika III	Szczecin	-	98	98	16	8	24	122
Chilli IV	Poznań	5	11	16	3	26	29	45
Sakura	Warszawa	508	1	509	1	5	6	515
Verdis	Warszawa	429	-	429	3	9	12	441
Impressio	Wrocław	204	-	204	1	2	3	207
Pozostałe projekty		3	2	5	-	4	4	9
Razem (wyłączając JV)		**2.268**	**243**	**2.511**	**139**	**124**	**263**	**2.774**
City Link I [2]	Warszawa	249	61	310	9	3	12	322
Razem (włączając JV)		**2.517**	**304**	**2.821**	**148**	**127**	**275**	**3.096**

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów, patrz „Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty" (strony 3 - 4).

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych etapów projektu Nova Królikarnia, który został nabyty przez Spółkę w dniu 10 kwietnia 2018 roku, w którym sprzedaż i przekazanie lokali planowane jest w dalszej części 2018 roku:

		Liczba przekazanych lokali			Liczba lokali przewidzianych do przekazania			
Nazwa projektu	**Lokalizacja**	**Do dnia 31 grudnia 2017**	**W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018**	**Razem lokale przekazane**	**Sprzedane do dnia 31 marca 2018**	**Na sprzedaż na dzień 31 marca 2018**	**Razem lokale przewidziane do przekazania**	**Razem liczba lokali**
Nova Królikarnia 1a	Warszawa	-	6[1]	6	29	6	35	41
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	-	-	-	3	9	12	12
Razem			**6**	**6**	**32**	**15**	**47**	**53**

(1) Lokale przekazane klientom przez GCH przed zawarciem transakcji.

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2018	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2018	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m^2)	Przewidywana data zakończenia budowy
Miasto Moje I	Warszawa	174	31	205	10.900	2018
Miasto Moje II	Warszawa	32	116	148	8.100	2018
City Link III	Warszawa	142	226	368	18.700	2019
Miasto Marina	Wrocław	18	133	151	6.200	2019
Panoramika IV	Szczecin	5	106	111	5.800	2019
Vitalia II	Wrocław	34	49	83	4.700	2019
Podsuma – wyłączając JV		**405**	**661**	**1.066**	**54.400**	
City Link II [(1)]	Warszawa	189	-	189	8.800	2019
Razem – włączając JV		**594**	**661**	**1.255**	**63.200**	

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

Poniższa tabela zawiera informację dotyczącą etapów, których ukończenie zaplanowane jest na pozostałą część 2018 roku oraz w 2019 w ramach projektu Nova Królikarnia, który został nabyty przez Spółkę w dniu 10 kiwetnia 2018 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2018	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2018	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m^2)	Przewidywana data zakończenia budowy
Nova Królikarnia 1b	Warszawa	9	4	13	1.850	2018
Nova Królikarnia 1c	Warszawa	11	3	14	2.200	2018
Nova Królikarnia 1e	Warszawa	26	-	26	1.600	2018
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	23	22	45	3.200	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	15	13	28	2.300	2019
Razem		**84**	**42**	**126**	**11.150**	

Miasto Moje I oraz II

Opis projektu

Pierwszy i drugi etap projektu Miasto Moje są realizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu składać się będzie ze 191 lokali mieszkalnych i 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m^2, natomiast drugi etap projektu składać się będzie z 145 lokali mieszkalnych i 3 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje I rozpoczęły się w czerwcu 2016 roku, a zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2018 roku. Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje II rozpoczęły się w sierpniu 2017 roku, a zakończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2018 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

City Link III

Opis projektu

Trzeci (i ostatni) etap projektu City Link III (udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%) jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. City Link III będzie obejmował 364 lokali mieszkalnych i 4 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 18.700 m^2.

Stan realizacji

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

Miasto Marina

Opis projektu

Projekt Marina Miasto jest realizowany na gruncie położonym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli. Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m^2. Po zmianie prawa w 2017 roku projekt jest realizowany jako aparthotel z 23% podatkiem VAT zamiast 8% podatku VAT obowiązującego w normalnych projektach mieszkaniowych.

Stan realizacji

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

Panoramika IV

Opis projektu

Czwarty etap projektu Panoramika jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III, które zostały ukończone odpowiednio w 2012 roku, w 2016 roku oraz w 2017 roku. W ramach czwartego etapu powstanie 111 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.800 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Panoramika IV rozpoczęły się w listopadzie 2017 roku. Zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2019 roku.

Vitalia II

Opis projektu

Drugi etap projektu Vitalia jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki i jest kontynuacją projektu Vitalia I, który został zakończony we wrześniu 2017. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 83 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.700 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Vitalia II rozpoczęły się w grudniu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

City Link II

Opis projektu

Drugi etap projektu City Link (udział Spółki w przedsięwzięciu wynosi 50%) jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej i jest kontynuacją projektu City Link I, który został zakończony we wrześniu 2017. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 184 lokali mieszkalnych i 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m^2.

Stan realizacji

Przedsprzedaż w ramach projektu City Link II rozpoczęła się w kwietniu 2016 roku, podczas gdy prace budowlane rozpoczęły się w listopadzie 2016 roku. Zakończenie projektu City Link II planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

Nova Królikarnia

Nova Królikarnia 1b

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 1b jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i składać się będzie z 13 lokali mieszkalnych oraz domów o łącznej powierzchni 1.850 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 1b rozpoczęły się we wrześniu 2016 roku, a zakończenie etapu planowane jest na drugi kwartał 2018 roku.

Nova Królikarnia 1c

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 1c jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i składać się będzie z 14 domów o łącznej powierzchni 2.200 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 1c rozpoczęły się we wrześniu 2016 roku, a zakończenie etapu planowane jest na drugi kwartał 2018 roku.

Nova Królikarnia 1e

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 1e jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i składać się będzie z 26 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.600 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 1e rozpoczęły się w listopadzie 2016 roku, a zakończenie etapu planowane jest na drugi kwartał 2018 roku.

Nova Królikarnia 2a

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 2a jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i składać się będzie z 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 2a rozpoczęły się w listopadzie 2017 roku, a zakończenie etapu planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

Nova Królikarnia

Nova Królikarnia 2b

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 2b jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i składać się będzie z 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m^2.

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 2b rozpoczęły się w lutym 2018 roku, a zakończenie etapu planowane jest na drugi kwartał 2019 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej częsci roku 2018

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie pozostałej części 2018 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie trzech etapów bieżących projektów oraz 3 nowych projektów (obejmujących łącznie 855 lokali o łącznej powierzchni 47.400 m^2), a także dodatkowo 67 lokali o łącznej powierzchni 8.800 m^2 w ramach projektu Nova Królikarnia, które, zdaniem Zarządu odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, uwzględniając mniejsze lokale mieszkalne oferowane w korzystniejszych cenach. Ponadto, w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Grunwald^2 (poprzednia nazwa Bułgarska)

Projekt Grunwald^2 będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanej w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Spółka rozpoczęła przedsprzedaż projektu w kwietniu 2018 roku, podpisała umowę z generalnym wykonawcą w maju 2018 i rozpocznie budowę projektu w czerwcu 2018 roku. Projekt składać się będzie z 268 lokali o łącznej powierzchni 14.500 m^2.

Ursus I

Projekt Ursus będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanej w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w pozostałej części 2018 roku. Pierwszy etap składać się będzie z 151 lokali o łącznej powierzchni 7.300 m^2.

Matisse I

Projekt Matisse będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanej w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w pozostałej części 2018 roku. Pierwszy etap składać się będzie z 127 lokali o łącznej powierzchni 6.300 m^2.

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Chilli V

Projekt Chilli V jest kontynuacją projektów Chilli I – IV. Projekt będzie obejmował 32 lokale o łącznej powierzchni 2.400 m^2. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy etapu w trakcie pozostałej części 2018 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w pozostałej częsci roku 2018 (cd.)

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Vitalia II

Projekt Vitalia II jest kontynuacją projektu Vitalia I. Projekt będzie obejmował 83 lokale o łącznej powierzchni 4.700 m^2. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2018 roku.

Miasto Moje III

Projekt Miasto Moje III jest kontynuacją projektów Miasto Moje I i II. Projekt będzie obejmował 196 lokali o łącznej powierzchni 10.100 m^2. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2018 roku.

c) Kolejne etapy projektu Nova Królikarnia (Transakcja Nova)

Nova Królikarnia 2c

Projekt Nova Królikarnia 2c będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2018 roku. Projekt składać się będzie z 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.400 m^2.

d) Nowe etapy projektu Nova Królikarnia (Umowy Opcji Call Nova)

Nova Królikarnia 3a

Projekt Nova Królikarnia 3a będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2018 roku. Projekt składać się będzie z 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.100 m^2.

Nova Królikarnia 3b

Projekt Nova Królikarnia 3b będzie realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w trakcie pozostałej części 2018 roku. Projekt składać się będzie z 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m^2.

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w danym momencie, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A. – Projekty Zakończone" powyżej na stronie 15). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Moko	Warszawa	6.839	Zakończony
Espresso II, III & IV	Warszawa	36.791	Zakończony
Impressio	Wrocław	871	Zakończony
Verdis	Warszawa	1.504	Zakończony
Sakura	Warszawa	722	Zakończony
Młody Grunwald I - III	Poznań	6.885	Zakończony
Panoramika II	Szczecin	412	Zakończony
Panoramika III	Szczecin	3.730	Zakończony
Vitalia I	Wrocław	1.636	Zakończony
Chilli IV	Poznań	791	Zakończony
Pozostałe projekty		282	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone [(1)]		***60.463***	
Miasto Moje I	Warszawa	50.669	2018
Miasto Moje II	Warszawa	9.991	2018
Marina Miasto	Wrocław	4.868	2019
Vitalia II	Wrocław	10.410	2019
Panoramika IV	Szczecin	1.265	2019
City Link III	Warsaw	58.157	2019
Podsuma – projekty w trakcie budowy [(2)]		***135.360***	
City Link I [(1)/ (3)]	Warszawa	5.050	Zakończony
City Link II [(2)/(3)]	Warszawa	84.719	2019
Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia		***89.769***	
Razem		**285.592**	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty" (strony 3-4).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy dla pozostałej części roku 2017" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 16-19).

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

Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży zawartych w ramach projektu Nova Królikarnia, został nabyty przez Spółkę w dniu 10 kiwetnia 2018 roku, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów :

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Nova Królikarnia 1a	Warszawa	20.927	Zakończony
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	3.573	Zakończony
Nova Królikarnia 1b	Warszawa	13.619	2018
Nova Królikarnia 1c	Warszawa	19.170	2018
Nova Królikarnia 1e	Warszawa	15.205	2018
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	15.631	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	12.010	2019
Razem		**100.135**	

Prognozy dla pozostałej części roku 2018 (cd.)

E. Główne ryzyka i niepewności w pozostałej części 2018 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w 2015, 2016, 2017 roku i w w pierwszym kwartale 2018 roku potencjalnie poprawiło perspektywy Spółki na pozostałą część roku 2018, to ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie, w tym w Polsce, a także niepewności dotyczące dalszego rozwoju polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych utrudniają podanie szczegółowych prognoz wyniku na pozostałą część 2018 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 2018.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z wiedzą Spółki, na dzień opublikowania raportu (8 maja 2018 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 8 maja 2018 Liczba akcji / % udziałów	**Zmiana liczby akcji**	**Na dzień 31 marca 2018 Liczba akcji / % udziałów**	**Zmiana liczby akcji**	**Na dzień 31 grudnia 2017 Liczba akcji / % udziałów**
Wyemitowane akcje	***164.010.813***	**-**	***164.010.813***	**-**	***164.010.813***
I.T.R. Dori B.V. (1)	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. (1)	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.000.000 14,02%	-	23.000.000 14,02%	(3.884.091)	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	nd Między 5%-10%	nd	nd Między 5%-10%	nd	nd Między 5%-10%
Aviva OFE Aviva BZWBK	nd Między 3%-5%	nd	nd Między 3%-5%	nd	nd Między 3%-5%

(1) Spółka zależna A. Luzon Group

Zmiany w Zarządzie Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Brak zmian.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Amos Luzon posiadał 63,17% i 63,99%, udziałów i głosów w A. Luzon Group (poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów) w wyniku czego pośrednio posiadał 41,31% i 41,95% udziałów w Spółce, odpowiednio.

Na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Erez Tik posiadał 0,82% udziałów i zero głosów w A. Luzon Group w wyniku czego pośrednio posiadał 0,54% i zero udziałów w Spółce, odpowiednio.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Przegląd wyników ekonomicznych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku

Poniższa tabela przedstawia wynik ekonomiczny Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, przy założeniu, że wynik z inwestycji we wspólne przedsięwzięcie prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej (100%):

Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca	**2018**	**2017**
W tysiącach złotych	**(Niebadane)**	**(Niebadane)**
Przychody z projektów mieszkaniowych	102.462	107.762
Przychody ze sprzedaży usług	-	350
Przychody ze sprzedaży	**102.462**	**108.112**
Koszt własny sprzedaży	**(85.862)**	**(91.536)**
Zysk brutto ze sprzedaży	**16.600**	**16.576**
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.130)	(1.286)
Koszty ogólnego zarządu	(4.857)	(5.212)
Pozostałe koszty	(1.238)	(1.536)
Pozostałe przychody	359	201
Anulowanie ujemnej inwestycji we wspólne przedsięwzięcie	-	697
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**9.734**	**9.440**
Przychody finansowe	129	166
Koszty finansowe	(1.670)	(2.183)
Wynik operacji finansowych, netto	**(1.541)**	**(2.017)**
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	**8.193**	**7.423**
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(1.077)	(1.452)
Zysk/(strata) netto z działalności	**7.116**	**5.971**
Całkowite dochody/(strata) przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	3.864	5.862
Akcjonariuszom mniejszościowym	3.252	109
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	**7.116**	**5.971**

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa". Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, w świetle obecnego procesu zatwierdzania MSSF przez Unię Europejską i charakteru działalności Grupy, nie występuje różnica pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę a zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("KIMSF"). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe przedstawia wierny i rzetelny obraz sytuacji finansowej i wyniku netto Grupy na dzień i za okres zakończony dnia 31 marca 2018 roku.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, jak również główne ryzyka i perspektywy związane z przewidywanym rozwojem Grupy w pozostałych miesiącach roku finansowego. Trzymiesięczne sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawia jasno i rzetelnie istotne zdarzenia mające miejsce w okresie trzech miesięcy oraz ich wpływ na Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, jak również główne ryzyka i niepewności w pozostałej części roku oraz najważniejsze transakcje z podmiotami powiązanymi.

W imieniu Zarządu

_____	_____	_____
Nir Netzer	**Rami Geris**	**Andrzej Gutowski**
Prezes Zarządu	Dyrektor Finansowy	Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
_____	_____	
Erez Tik	**Alon Haver**	

Rotterdam, 8 maja 2018 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień *W tysiącach złotych*	***Nota***	**31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**31 grudnia 2017 (badane)**
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		7.928	8.169
Nieruchomości inwestycyjne		8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie		7.846	5.162
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2.999	4.025
Aktywa trwałe razem		**27.516**	**26.099**
Zapasy	*9*	562.204	512.098
Zaliczki na zakup gruntu	*17*	-	80.060
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		13.756	11.704
Należności z tytułu podatku dochodowego		604	590
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		1.006	6.922
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		9.727	3.466
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		76.731	64.860
Aktywa obrotowe razem		**664.028**	**679.700**
Aktywa razem		**691.544**	**705.799**
Pasywa			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Zyski zatrzymane		178.972	175.108
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**341.753**	**337.889**
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym		4.691	4.123
Kapitał własny razem		**346.444**	**342.012**
Zobowiązania			
Obligacje	*10*	143.677	153.517
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	*11*	-	9.155
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		11.512	11.448
Zobowiązania długoterminowe razem		**155.189**	**174.120**
Zobowiązania handlowe, pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe		38.126	37.646
Obligacje	*10*	49.894	43.791
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	*11*	9.933	4.765
Zaliczki otrzymane		90.736	102.244
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		90	89
Rezerwy		1.132	1.132
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**189.911**	**189.667**
Zobowiązania razem		**345.100**	**363.787**
Pasywa razem		**691.544**	**705.799**

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 47 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca *W tysiącach złotych*	***Nota***	**2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Przychody z projektów mieszkaniowych		79.279	107.762
Przychody ze sprzedaży usług		935	2.362
Przychody ze sprzedaży		**80.214**	**110.124**
Koszt własny sprzedaży		**(69.633)**	**(91.536)**
Zysk brutto		**10.581**	**18.588**
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.124)	(1.169)
Koszty ogólnego zarządu		(4.565)	(4.820)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		2.726	(601)
Pozostałe koszty		(948)	(1.447)
Pozostałe przychody		359	201
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		**7.029**	**10.752**
Przychody finansowe		145	290
Koszty finansowe		(1.665)	(2.178)
Wynik operacji finansowych, netto		**(1.520)**	**(1.888)**
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		**5.509**	**8.864**
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	*12*	(1.077)	(1.452)
Zysk/(strata) netto z działalności		**4.432**	**7.412**
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu		**4.432**	**7.412**
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		3.864	5.862
Akcjonariuszom mniejszościowym		568	1.550
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności		**4.432**	**7.412**
Całkowite dochody/(strata) przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		3.864	5.862
Akcjonariuszom mniejszościowym		568	1.550
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu		**4.432**	**7.412**
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		**164.010.813**	**164.010.813**
W złotych **Zysk/(strata) na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)**		**0,024**	**0,036**

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 47 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						
W tysiącach złotych	**Kapitał podstawowy**	**Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej**	**Akcje własne**	**Zyski zatrzymane**	**Razem**	**Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym**	**Kapitał własny razem**
Stan na dzień 1 stycznia 2018 roku	**12.503**	**150.278**	**-**	**175.108**	**337.889**	**4.123**	**342.012**
Całkowite dochody:							
Zysk/(strata) za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku	-	-	-	3.864	3.864	568	4.432
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) za okres	**-**	**-**	**-**	**3.864**	**3.864**	**568**	**4.432**
Stan na dzień 31 marca 2018 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	**12.503**	**150.278**	**-**	**178.972**	**341.753**	**4.691**	**346.444**

	Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						
W tysiącach złotych	**Kapitał podstawowy**	**Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej**	**Akcje własne**	**Zyski zatrzymane**	**Razem**	**Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym**	**Kapitał własny razem**
Stan na dzień 1 stycznia 2017 roku	**20.762**	**282.873**	**(140.854)**	**196.805**	**359.586**	**2.290**	**361.876**
Całkowite dochody:							
Zysk/(strata) za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku	-	-	-	5.862	5.862	1.550	7.412
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody/(strata) za okres	**-**	**-**	**-**	**5.862**	**5.862**	**1.550**	**7.412**
Umorzenie akcji własnych[(1)]	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone[(2)]	-	-	-	(14.760)	(14.760)	-	(14.760)
Stan na dzień 31 marca 2017 roku (poddany przeglądowi/niebadany)	**12.503**	**150.278**	**-**	**187.907**	**350.688**	**3.840**	**354.528**

(1) W dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych Spółki, które Spółka utrzymywała od 23 grudnia 2016 roku, zostało umorzonych.

(2) W dniu 1 marca 2017, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na wypłatę śródrocznej dywidendy za 2016 rok, zgodnie z propozycją Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Śródroczna dywidenda w wysokości 14.760.974 złotych bądź 0,09 złotego na akcję, została wypłacona 23 marca 2017 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 47 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca *W tysiącach złotych*		**2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) netto za okres		4.432	7.412
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		241	252
Koszty finansowe		1.665	2.178
Przychody finansowe		(145)	(290)
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		15	-
Udział w stracie/(zysku) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(2.726)	601
Plan motywacyjny – opcje		-	(978)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		1.077	1.452
Podsuma		***4.559***	***10.627***
Spłata należności od byłego akcjonariusza		-	9.900
Zmiana stanu zapasów	*9*	34.277	67.811
Zmiana stanu zaliczek na zakup gruntu		(2.750)	(8.833)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(2.052)	(10.289)
Zmiana stanu pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych		(6.261)	2.763
Zmiana stanu zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rozliczeń międzyokresowych kosztów		480	(4.825)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(11.508)	(54.838)
Podsuma		***16.745***	***12.316***
Odsetki zapłacone		(1.772)	(1.719)
Odsetki otrzymane		4.791	132
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		-	(218)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**19.764**	**10.511**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(26)
Wpływy netto z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		1.312	5.500
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(15)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**1.297**	**5.474**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	*11*	6.010	13.392
Spłata kredytów bankowych	*11*	(10.200)	(4.378)
Spłata obligacji	*10*	(5.000)	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-	(14.760)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(9.190)**	**(5.746)**
Przepływy pieniężne netto		**11.871**	**10.239**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		64.860	69.056
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu *		**76.731**	**79.295**

** W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 11.665 tysięcy złotych oraz 14.273 tysięcy złotych, odpowiednio na dzień 31 marca 2018 roku i 31 marca 2017 roku.*

Noty zaprezentowane na stronach 29 do 47 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

W dniu 5 kwietnia 2018, akcjonariusze Spółki zatwierdzili poprawki do statutu Spółki, co pociągnęło za sobą zmianę nazwy Spółki i przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). Po dokonaniu przekształcenia, Spółka zamierza przenieść siedzibę z Holandii do Polski w 2018 roku.

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

Na dzień 31 marca 2018 roku, w związku z umorzeniem w dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych utrzymywanych przez Spółkę, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group). Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,02% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE Aviva BZ WBK. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy zostało sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Na dzień 31 marca 2018 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu, gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 8 maja 2018 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

Dodatkowe wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2018 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 1- 24).

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 2017 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe* łącznie z MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonania osądów i szacunków założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości, wykazywane wartości aktywów i pasywów, ujawnienia wartości aktywów i pasywów warunkowych na dzień bilansowy oraz wartości przychodów i kosztów za okres sprawozdawczy. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.
W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 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 oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek. których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 marca 2018 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2018	31 grudnia 2017
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20. City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2007	100%	100%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100%	100%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
38. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
40. Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
41. Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
42. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
43. Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
44. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2018	31 grudnia 2017
b. posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.):			
45. Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
46. Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47. Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
48. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. –Destiny 2011 Sp.k. (previously named Ronson Development Sp. z o.o.	2009	100%	100%
49. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51. Ronson Development Sp. z o.o. - Wrocław 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52. Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
53. Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
54. Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
55. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82%	82%
56. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
57. RD 2010 Sp. z o.o. (previously named Ronson Development 2010 Sp. z o.o.)	2010	100%	100%
58. Retreat Sp. z o.o. (previously named Ronson Development Retreat 2010 Sp. z o.o.)	2010	100%	100%
59. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63. Gemini 2010 Sp. z o.o. (previously named Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.)	2010	100%	100%
64. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
65. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
69. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
70. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
71. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
72. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
74. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k. (previous named Development Sp. z o.o. - City 5 Sp.k.)	2016	100%	100%
75. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 1 Sp.k.	2017	100%	100%
76. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82. Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85. Bolzanus Limited (**)	2013	100%	n.d.

(**) Spółka została nabyta jako część transakcji Ursus, dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 17.

.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

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

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

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

W tysiącach złotych — **Na dzień 31 marca 2018**

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	405.266	30.782	75.682	8.743	75.000	-	77.176	-	65.706	-	-	(66.830)	671.525
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.019	-	20.019
Razem aktywa	**405.266**	**30.782**	**75.682**	**8.743**	**75.000**	**-**	**77.176**	**-**	**65.706**	**-**	**20.019**	**(66.830)**	**691.544**
Zobowiązania segmentu	113.379	447	58.984	-	5.965	-	10.728	-	6.149	-	-	(58.984)	136.668
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208.432	-	208.432
Razem zobowiązania	**113.379**	**447**	**58.984**	**-**	**5.965**	**-**	**10.728**	**-**	**6.149**	**-**	**208.432**	**(58.984)**	**345.100**

W tysiącach złotych — **Na dzień 31 grudnia 2017**

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	381.163	31.572	94.174	8.743	91.267	-	70.139	-	84.344	-	-	(82.090)	679.312
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.487	-	26.487
Razem aktywa	**381.163**	**31.572**	**94.174**	**8.743**	**91.267**	**-**	**70.139**	**-**	**84.344**	**-**	**26.487**	**(82.090)**	**705.799**
Zobowiązania segmentu	104.079	443	76.928	-	20.492	-	7.879	-	18.690	-	-	(76.928)	151.583
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212.204	-	212.204
Razem zobowiązania	**104.079**	**443**	**76.928**	**-**	**20.492**	**-**	**7.879**	**-**	**18.690**	**-**	**212.204**	**(76.928)**	**363.787**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych — **Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018**

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	35.404	-	23.183	204	17.351	-	5.707	-	21.548	-	-	(23.183)	80.214
Wynik segmentu	7.762	(25)	6.276	146	98	-	986	-	(82)	-	-	(3.550)	11.611
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.582)	-	(4.582)
Wynik działalności operacyjnej	**7.762**	**(25)**	**6.276**	**146**	**98**	**-**	**986**	**-**	**(82)**	**-**	**(4.582)**	**(3.550)**	**7.029**
Przychody/ (koszty) finansowe netto	26	(1)	(21)	-	(107)	-	(8)	-	(5)	-	(1.425)	21	(1.520)
Wynik przed opodatkowaniem	**7.788**	**(26)**	**6.255**	**146**	**(9)**	**-**	**978**	**-**	**(87)**	**-**	**(6.007)**	**(3.529)**	**5.509**
Podatek dochodowy													(1.077)
Zysk/(strata) netto za okres													**4.432**
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

W tysiącach złotych — **Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017**

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku były następujące:

W tysiącach złotych	**Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2018 roku**	**Przeniesione do wyrobów gotowych**	**Zwiększenia**	**Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2018**
Wydatki związane z zakupem gruntu [(1)]	238.700	(7.223)	83.442	314.919
Koszty prac budowlanych	88.346	(35.083)	33.097	86.360
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	(1.205)	992	15.170
Koszty finansowania zewnętrznego [(2)]	39.842	(2.924)	1.573	38.491
Pozostałe	3.244	(780)	649	3.113
Produkcja w toku	**385.515**	**(47.215)**	**119.753**	**458.053**

W tysiącach złotych	**Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2018 roku**	**Przeniesione z produkcji w toku**	**Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**	**Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2018 roku**
Wyroby gotowe	**139.664**	**47.215**	**(70.202)**	**116.677**

W tysiącach złotych	**Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2018 roku**	**Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**		**Bilans zamknięcia na dzień 31 marca 2018 roku**
		Zwiększenie	**Wykorzystanie**	
Odpis aktualizujący	**(13.081)**	**-**	**555**	**(12.526)**

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	**512.098**	**562.204**

(1) Zwiększenie wynika głównie z reklasyfikacji gruntu w dzielnicy Ursus z pozycji Zaliczki na zakup gruntu do pozycji Zapasy, dodatkowe informacje opisane w nocie 17

(2) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,87%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy (cd.)

Zmiany w pozycji zapasy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku były następujące:

W tysiącach złotych	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Sprzedaż gruntu	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	(1.221)	(21.485)	2.870	238.700
Koszty prac budowlanych	51.783	-	-	(77.890)	114.454	88.347
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	-	(4.308)	5.254	15.383
Koszty finansowania zewnętrznego [(1)]	41.142	(151)	-	(8.337)	7.187	39.841
Pozostałe	2.805	(5)	-	(1.415)	1.859	3.244
Produkcja w toku	**371.018**	**(2.471)**	**(1.221)**	**(113.435)**	**131.624**	**385.515**

W tysiącach złotych	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do środków trwałych	Przeniesione z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017 roku
Wyroby gotowe	**215.582**	**-**	**-**	**113.435**	**(189.353)**	**139.664**

W tysiącach złotych	Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku	Przeniesione do Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017 roku
			Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	**(12.502)**	**2.269**	**(3.314)**	**466**	**(13.081)**
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	**574.098**				**512.098**

(1) Koszty finansowania zewnętrznego zostały skapitalizowane w wartości zapasów, używając średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 6,13%.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy (cd.)

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku:

W tysiącach złotych	**W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**Za rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)**	**W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Bilans otwarcia	**197.308**	**222.591**	**222.591**
Wykup obligacji	(5.000)	(95.500)	-
Wpływy z obligacji	-	70.000	-
Koszt emisji	-	(882)	-
Zamortyzowany koszt emisji	212	1.166	320
Odsetki naliczone	2.498	11.281	3.018
Odsetki spłacone	(1.447)	(11.348)	(1.366)
Bilans zamknięcia	**193.571**	**197.308**	**224.563**
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe	49.894	43.791	103.772
Zobowiązania długoterminowe	143.677	153.517	120.791
Bilans zamknięcia	**193.571**	**197.308**	**224.563**

Nowe obligacje wyemitowane w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku:

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Spółka nie wyemitowała żadnych obligacji.

Obligacje spłacone w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku:

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 5.000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 5.000 tysięcy złotych. W wyniku spłaty łączna liczba wymagalnych obligacji serii H wyniosła zero.

Obligacje wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2017 roku:

Daty zapadalności oraz warunki dotyczące obligacji serii F, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R oraz S zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.
Obligacje serii I, J, K, L, M, N, O, P, Q oraz S nie są zabezpieczone. Obligacje serii F są zabezpieczone hipoteką odpowiednio, do kwoty 42.000 tysięcy złotych, ustanowioną przez podmioty zależne Spółki. Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Obligacje (cd.)

Warunki dotyczące wskaźników finansowych:

Seria F:

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

W tysiącach złotych	**Na dzień 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Dług netto	126.773
Kapitał	346.444
Wskaźnik Zadłużenia Netto	**36,6%**

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

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

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

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

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

W tysiącach złotych	**Na dzień 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Dług netto	117.046
Kapitał	346.444
Wskaźnik Zadłużenia Netto	**33,8%**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Obligacje (cd.)

Seria R oraz S:

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

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

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

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

W tysiącach złotych	**Na dzień 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Dług netto	117.046
Kapitał	341.753
Wskaźnik Zadłużenia Netto	**34,2%**

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

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

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

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału.

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

W tysiącach złotych (PLN)	**Na dzień 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Dług netto	117.046
Zapasy	471.468
Wskaźnik Długu Netto do Zapasów	**24,8%**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Obligacje (cd.)

Pozostałe kowenanty:

Seria R i S:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R oraz S transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1.0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.
W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku, opłaty za usługi konsultacji związane z A. Luzon Group wyniosły 210 tysięcy złotych.

Nota 11 – Zabezpieczone kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku:

W tysiącach złotych (PLN)	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 (badane)**	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/nieba dane)**
Saldo otwarcia	**13.920**	**1.941**	**1.941**
Otrzymane kredyty bankowe	6.129	76.077	13.392
Spłaty kredytów bankowych	(10.200)	(64.071)	(4.378)
Opłaty bankowe	(119)	(792)	-
Amortyzacja opłat bankowych	203	783	113
Odsetki naliczone/(zapłacone) netto	-	(18)	(18)
Saldo zamknięcia	**9.933**	**13.920**	**11.050**
Saldo zamknięcia, w tym:			
Zobowiązania krótkoterminowe	9.933	4.765	-
Zobowiązania długoterminowe	-	9.155	11.050
Saldo zamknięcia	**9.933**	**13.920**	**11.050**

Daty spłat kredytów bankowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku. Wszystkie późniejsze zmiany dotyczące terminów spłat kredytów zostały zawarte w nocie 17 „Zdarzenia w trakcie okresu" („Kredyty bankowe") oraz w nocie 18 „Zdarzenia po dniu bilansowym" („Kredyty bankowe").

Na dzień 31 marca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku oraz 31 marca 2017 roku Spółka nie naruszyła żadnego z warunków dotyczących wskaźników finansowych, które mogłyby narazić Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty pożyczek i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Podatek dochodowy

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek dochodowy bieżący/(korzyść)	**(13)**	**24**
Podatek odroczony/(korzyść)		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(1.165)	509
Straty podatkowe do rozliczenia	2.255	919
Razem podatek odroczony/(korzyść)	**1.090**	**1.428**
Razem podatek dochodowy/(korzyść)	**1.077**	**1.452**

Nota 13 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2018 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku (Badane)
City Link III	66.038	71.751
Panoramika IV	20.725	21.894
Miasto Moje II	17.904	24.356
Marina Miasto	17.629	21.185
Vitalia II	14.140	18.516
Miasto Moje I	2.515	7.753
Espresso IV	-	4.277
Razem	**138.951**	**169.732**

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2018 roku (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku (Badane)
Miasto Marina	34.915	34.915
Miasto Moje I	9.225	14.861
Vitalia II	20.450	-
City Link III	101.163	101.163
Młody Grunwald III	-	4.955
Razem	**165.753**	**155.894**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2018 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

W tysiącach złotych	**Na dzień 31 marca 2018 (poddane przeglądowi/niebadane)**	**Na dzień 31 grudnia 2017 (badane)**
Moko	5.543	4.763
Espresso II, III & IV	2.838	20.091
Sakura	228	394
Verdis	1.256	1.272
Impressio	722	1.427
Młody Grunwald I-III	3.991	5.364
Panoramika II	366	308
Panoramika III	1.661	4.822
Panoramika IV	796	531
Vitalia I	1.299	3.543
Vitalia II	8.951	1.733
Chilli IV	760	1.518
Miasto Moje I	20.127	26.751
Miasto Moje II	8.382	3.414
Miasto Marina	3.203	3.128
City Link III	45.805	30.007
Pozostałe projekty	177	404
Total	**106.105**	**109.470**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Przez swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko rynku nieruchomości i ryzyko stóp procentowych); ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku (Nota 40). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

W porównaniu do końca roku, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyskontowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku, jak opisano w nocie 10 i 11.

(iii) Ryzyko rynkowe (ryzyko zmiany cen)

Grupa nie była narażona na ryzyko zmiany cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych, ponieważ nie inwestowała w papiery wartościowe w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku.

(iv) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według wartości godziwej oszacowanej przez Zarząd. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(v) Ryzyko stopy procentowej

Poza obligacjami serii P w kwocie 10.0 mln złotych, Spółka nie zawierała transakcji o stałej stopie procentowej. Wszystkie kredyty i pożyczki Grupy oparte są o zmienną stopę procentową, co wiąże się z ekspozycją na ryzyko zmian w przepływach pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych

Nota 15 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż: wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, refaktury kosztów przeglądu sprawozdań śródrocznych oraz umową z głównych (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, pokrywającą koszty wynagrodzenia dwóch członków Zarządu oraz Prezesa Rady Nadzorczej w łącznej miesięcznej kwocie 70 tysięcy złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Powyższe transakcje zostały już ujawnione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Spółka sprzedała trzy lokale Panu Cezaremu Czarnieckiemu (Dyrektorowi Działu Inwestycji i Planowania) za cenę (bez VAT) 1.600 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

Nota 16 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018, Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntu

W styczniu 2017 roku i lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 81,8 mln złotych powiększona o VAT należny. Dla trzech z czterech działek zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów wieńczących transakcję nastąpiło w marcu 2018 roku, dla jednej działki zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia własności nastąpi w 2019 roku, nie później niż do grudnia 2019 roku (Spółka otrzymała od sprzedającego nieodwołalne pełnomocnictwo w celu przedsięwzięcia wszystkich działań niezbędnych do rozpoczęcia budowy projektu na działce, w tym przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych).

Spółka zapłaciła ostatnią transzę transakcji w kwocie 2,8 mln złotych, a cała kwota nabycia wraz z powiązanymi wydatkami w wysokości 82,8 mln złotych została zreklasyfikowana z pozycji „Zaliczki na zakup gruntu" do pozycji „Zapasy".

Obligacje

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 5.000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 5.000 tysięcy złotych. W wyniku spłaty łączna liczba wymagalnych obligacji serii H wyniosła zero.

Kredyty bankowe

W marcu 2018 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą drugiego etapu projektu Vitalia we Wrocławiu. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 20,45 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2020.

Rozpoczęcie nowych projektów

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Spółka nie rozpoczęła budowy nowych projektów.

Ukończone projekty

W lutym 2018 roku Spółka zakończyła budowę czwartego (i ostatniego) etapu projektu Espresso obejmującego 146 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m^2.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zdarzenia po dniu bilansowym

Zakup projektu Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję mieszkaniową o różnym stopniu zaawansowania pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH"). Projekt Nova Królikarnia zlokalizowany jest w Warszawie przy ulicy Jasminowej i składa się z 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.550 m^2 (w ich skład wchodzą ukończone projekty zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 5.000 m^2, projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m^2 oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m^2). Część ceny sprzedaży w kwocie 23,8 mln złotych należna w chwili zamknięcia Transakcji została zapłacona przez Spółkę na rzecz GCH w dniu 10 kwietnia 2018 roku, natomiast kwota 60,0 mln złotych pozostanie należna i zostanie zapłacona w ratach w okresie dwunastu miesięcy po zamknięciu transakcji.

Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowę opcji call, w ramach której Spółce zostały przyznane trzy opcje call umożliwiające zakup w ciągu najbliższych dwóch lat udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia. Łączna wartość transakcji wynikającej z umowy opcji call wynosi 78,9 mln złotych i pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m^2. Pierwsza opcja call może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2019 roku, przy czym cena za tę (pierwszą) opcję w kwocie 33,9 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; druga opcja call może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena za tę (drugą) opcję w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja call może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym cena za tę (trzecią) opcję w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku. Spółka zostanie obciazona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostana wykonane.
Pakiet zwyczajowych zabezpieczeń, takich jak hipoteka, zastawy na udziałach oraz oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, został ustanowiony na rzecz GCH na zabezpieczenie zobowiązań Spółki na mocy Umowy Sprzedaży Akcji i Umowy Opcji Kupna. Ponadto, ustalono z GCH, że Spółka nadal będzie zarządzać projektem Nova Królikarnia w całości, włączając również etapy będące przedmiotem umowy opcji call.

Zmiana formy prawnej Spółki i przeniesienie siedziby do Polski

W dniu 5 kwietnia 2018, akcjonariusze Spółki zatwierdzili poprawki do statutu Spółki, co pociągnęło za sobą zmianę nazwy Spółki i przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). Po dokonaniu przekształcenia, Spółka zamierza przenieść siedzibę z Holandii do Polski w dalszej części 2018 roku.

Obligacje

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości 50.00 tys. złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii T powinny zostać wykupione w dniu 9 maja 2022 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu.

Kredyty bankowe

W kwietniu 2018 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Bank Zachodni WBK S.A. dotyczącą drugiej fazy projektu Miasto Moje w Warszawie. Na mocy tej umowy Bank Zachodni WBK S.A ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 29,1 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2020.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zdarzenia po dniu bilansowym (cd.)

Rozpoczęcie nowych projektów

W kwietniu 2018 roku Spółka rozpoczęła przedsprzedaż projektu Grunwald[2], podpisała umowę z generalnym wykonawcą w maju 2018 i rozpocznie budowę projektu w czerwcu 2018 roku. Projekt będzie obejmował 268 lokali o łącznej powierzchni 14.500 m^2.

Ukończone projekty

Od dnia 31 marca 2018 roku Spółk nie ukończyła budowy żadnego projektu.

W imieniu Zarządu

Nir Netzer Dyrektor Generalny	**Rami Geris** Dyrektor Finansowy	**Andrzej Gutowski** Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
Erez Tik	**Alon Haver**	

Rotterdam, 8 maja 2018 roku

Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do Akcjonariuszy Ronson Development SE

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Ronson Development SE z siedzibą w Rotterdamie („Spółka"), sporządzonego na dzień 31 marca 2018 roku, na które składa się Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 marca 2018 roku oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, które zawiera podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i pozostałe informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu Grupy za sprawozdania finansowe

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

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

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

Wniosek

Na podstawie naszego przeglądu stwierdzamy, że nie zauważyliśmy niczego, co kazałoby nam sądzić, że załączone Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 marca 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony w tym dniu, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa" zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska

_____

Marcin Zieliński

Partner

Warszawa, 8 maja 2018