

Ronson Europe N.V.

Skonsolidowany raport kwartalny

za okres trzech miesięcy kończący się

31 marca 2008 roku

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem skonsolidowanego raportu kwartalnego, sporządzonego w języku angielskim. W niniejszym tłumaczeniu określone terminy zostały przetłumaczone z języka angielskiego na język polski w takim stopniu, w jakim to było możliwe. W razie rozbieżności w interpretacji odnośnie do terminologii wiążąca jest wersja angielska

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	1
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008	
Skrócony skonsolidowany bilans	15
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	16
Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	17
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	17
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Ogólne informacje

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna („limited liability company”) zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona z dniem 18 czerwca 2007 r. Tło historyczne oraz zmiany Grupy zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (nota 1 (b) na stronach 18 oraz 19).

Spółka (razem ze swoimi polskimi spółkami zależnymi, zwana dalej „Grupa Ronson” lub „Grupa”) zajmuje się działalnością związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych dla indywidualnych odbiorców, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych w Polsce. Przedmiotem działalności Grupy Ronson jest również wynajem nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie papierów wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 31 marca 2008 r., 63,8% akcji była własnością I.T.R. Dori B.V.(zwana dalej „ITR Dori”), 18,4 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,8% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych.

Przeгляд spółki

Spółka jest doświadczonym, dynamicznie rozwijającym się deweloperem szybko rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności, rozwijającym się w głównych miastach Polski. Opierając się na dużym portfelu nieruchomości, Spółka zamierza zostać jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości mieszkalnych.

Do 31 marca 2008 r. włącznie, Grupa zakończyła siedem projektów mieszkalnych, oddając do użytku 1.005 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 68.221 m². Pozostałe 46 lokali o łącznej powierzchni 3.525 m² ma zostać oddanych w roku 2008.

Na dzień wydania niniejszego Raportu Kwartalnego, Grupa prowadzi dwa projekty obejmujące 262 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 23.885 m², z których 234 lokale, o łącznej powierzchni 17.537 m² ma być zakończone w roku 2008. Dodatkowo, Grupa ukończyła jeden projekt obejmujący 58 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni około 23.885 m². Ponadto, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 24 projektów składających się, w przybliżeniu, z 5.776 lokali mieszkalnych w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław i Szczecin. Poza tym, Spółka zawarła dwie przedwstępne umowy zakupu nieruchomości na terenie Poznania i Warszawy.

Istotne zdarzenia w okresie 3 miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r.

Zestawienie wyników z realizacji poszczególnych projektów

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 klucza do lokalu. Przychody wygenerowane przez Grupę w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. wyniosły 12,7 milionów PLN, podczas gdy koszt własny sprzedaży wyniósł 6,5 milionów PLN, a wynik finansowy brutto na sprzedaży wyniósł 6,2 milionów PLN.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody, koszt własny sprzedaży oraz wynik finansowy brutto na sprzedaży w podziale na poszczególne projekty:

Projekt	Przychody		Koszt własny sprzedaży		Wynik brutto na sprzedaży	
	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%
Meridian	9.464	74,6%	4.618	70,6%	4.846	78,8%
Mistral	2.857	22,5%	1.788	27,4%	1.069	17,4%
Other	367	2,9%	133	2,0%	234	3,8%
Razem	12.688	100,0%	6.539	100,0%	6.149	100,0%

Meridian

Prace budowlane dotyczące inwestycji mieszkaniowej Meridian zostały zakończone w październiku 2007 r. Inwestycja była realizowana na nieruchomości o powierzchni 5.196 m² w dzielnicy Wola w Warszawie. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań (i siedem lokali handlowych) o łącznej powierzchni 15.000 m². Metraż mieszkań wynosi od 47 do 183 m².

W okresie 3 miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 13 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 1 lokalu handlowego.

Mistral

Prace budowlane dotyczące inwestycji mieszkaniowej Mistral zostały zakończone w grudniu 2007 r. Inwestycja była realizowana na nieruchomości o powierzchni 5.366 m² zlokalizowanej w dzielnicy Ursynów w Warszawie. Inwestycja mieszkaniowa Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe domy mieszkalne, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań; ogólna liczba mieszkań wynosi 54 (w inwestycji nie ma lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.300 m². Metraż mieszkań wynosi od 51 m² do 113 m².

W okresie 3 miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 4 mieszkań (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich).

Zakup gruntu i zaliczki na zakup gruntu

A. Zakup gruntu

Poniższa tabela zawiera informacje na temat 2 nieruchomości gruntowych zakupionych przez Grupę w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r.

Spółka	Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia w m ²	Data końcowego Aktu Notarialnego	Cena nabycia PLN (tysiące)
Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	Newton	Poznań	10.908	18/01/2008	8.181
Ronson Development Home Sp.k.	Oszedłowa	Warszawa	7.129	31/03/2008	4.300
Razem			18.037		12.481

Newton

W dniu 18 stycznia 2008 r. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. podpisała ostateczny akt notarialny na zakup działki o powierzchni 10.908 m² w Poznaniu. Grupa planuje wybudować inwestycję mieszkaniową, która będzie się składać z 25 segmentów (łącznie 50 lokali mieszkalnych) o łącznej powierzchni 5.600 m².

Oszedłowa

W dniu 31 marca 2008 r. Ronson Development Home Sp.k. podpisała ostateczny akt notarialny na zakup działki o powierzchni 7.129 m² w Warszawie. Grupa planuje wybudować domy szeregowe składające się z 22 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.900 m².

B. Zaliczki na zakup gruntu

Spółka zawarła dwie przedwstępne umowy zakupu gruntów na następujące inwestycje:

Spółka	Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia działki w m ²	Wynagrodzenie za zakup PLN (tysiące)	Zaliczka na poczet zakupu PLN (tysiące)
Ronson Development West Sp. z o.o.	Aurora	Poznań	38.352	62.000	12.400
Ronson Development North Sp. z o.o.	Łomianki	Warszawa	33.488	19.696	8.500
Razem			71.840	81.696	20.900

B. Zaliczki na zakup grunt (c.d.)*Aurora*

W dniu 25 czerwca 2007 r. Ronson Development West Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności czterech działek o łącznej powierzchni 31.993 m² oraz prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni 6.419 m² w Poznaniu. Planuje się, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu lub przed dniem 30 czerwca 2008 r. (przy czym termin ten może ulec wydłużeniu o dodatkowe trzy miesiące w przypadku niespełnienia określonych warunków) i uwarunkowana jest spełnieniem lub uchyleniem różnych warunków zawieszających, w tym potwierdzeniem, że żadna osoba trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do nieruchomości, uzyskaniem niezbędnej decyzji o warunkach zabudowy oraz przeprowadzeniem audytu środowiskowego.

Łomianki

W dniu 19 listopada 2007 r. Ronson Development North Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności działki o powierzchni 33.488 m² w Warszawie. Planuje się, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie podpisana w dniu lub przed dniem 30 czerwca 2008 r. i warunkowana jest spełnieniem lub uchyleniem różnych warunków zawieszających, w tym potwierdzeniem, że żadna strona trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do nieruchomości; uzyskaniem niezbędnej decyzji o warunkach zabudowy oraz przeprowadzeniem, audytu środowiskowego.

Informacje finansowe

Skrócone niezbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r. zostało sporządzone przez Zarząd zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską, zgodnie z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku.

Analiza wyniku finansowego

Zysk netto Spółki w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. wyniósł 1.545 tysięcy PLN i został ustalony w następujący sposób:

	Okres trzech miesięcy kończący się 31 marca	
	2008	2007 ⁽¹⁾
	PLN (tysiące, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody	12.688	9.963
Koszt własny sprzedaży	(6.539)	(6.415)
Zysk brutto na sprzedaży	6.149	3.548
Koszty ogólnego zarządu	(4.106)	(1.968)
Zysk na działalności operacyjnej	2.043	1.580
Przychody finansowe	616	454
Koszty finansowe	(408)	(350)
Wynik operacji finansowych netto	208	104
Zysk przed opodatkowaniem	2.251	1.684
Podatek dochodowy	(706)	(183)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	1.545	1.501
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	-	231
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1.545	1.270
Zysk netto na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) (podstawowy i rozwodniony)	0,007	-

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c) do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przychody

Przychody wzrosły o 27,4% z 10,0 milionów PLN osiągniętych w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2007 r. do 12,7 milionów PLN osiągniętych w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r., co wynika głównie z wyższych cen sprzedaży za m² sprzedanych mieszkań.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 1,9% z 6,4 milionów PLN w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2007 r. do 6,5 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r.

Zysk brutto na sprzedaży

Zysk brutto na sprzedaży wzrósł o 73,3% z 3,5 milionów PLN w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2007 r. do 6,1 milionów PLN zrealizowanych w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. Stosunkowo wysoki wzrost jest głównie spowodowany wyższymi cenami sprzedaży mieszkań, przy nieznacznym wzroście kosztu własnego sprzedaży.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 108,6% z 2,0 milionów PLN poniesionych w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2007 r. do 4,1 milionów PLN poniesionych w okresie 3 miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. Wzrost ten wynika głównie z kosztów wynagrodzeń, które zwiększyły się z 0,6 milionów PLN w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2007 r. do 2,6 milionów w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. i który to wśród innych czynników, wynika z wdrożenia podczas czwartego kwartału roku 2007 nowego długoterminowego planu motywacyjnego obejmującego udziały i opcje na udziały dla zarządu i kluczowych pracowników. Wskutek nowego długoterminowego planu motywacyjnego nastąpił wzrost kosztów ogólnego zarządu o 1,3 miliony PLN w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 roku

Zysk z działalności operacyjnej

W wyniku czynników przedstawionych powyżej zysk na działalności operacyjnej wzrósł o 0,4 miliony PLN, z zysku na działalności operacyjnej osiągniętego w wysokości 1,6 milionów PLN okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2007 r. do 2,0 milionów PLN osiągniętych w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r.

Wynik operacji finansowych netto

Przychody (koszty) finansowe, które można bezpośrednio przypisać do realizacji projektu budowy lokali mieszkalnych, są naliczane i kapitalizowane w kosztach zapasów. Przychody (koszty) finansowe, które nie są kapitalizowane, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

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

	Okres kończący się 31 marca 2008		
	PLN (tysiące)		
	<u>Razem</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Rozpoznane jako koszt albo przychód</u>
Przychody finansowe	728	112	616
Koszty finansowe	(4.524)	(4.116)	(408)
Wynik operacji finansowych netto	<u>(3.796)</u>	<u>(4.004)</u>	<u>208</u>

	Okres kończący się 31 marca 2007		
	PLN (tysiące)		
	<u>Razem</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Rozpoznane jako koszt albo przychód</u>
Przychody finansowe	548	94	454
Koszty finansowe	(1.708)	(1.358)	(350)
Wynik operacji finansowych netto	<u>(1.160)</u>	<u>(1.264)</u>	<u>104</u>

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 marca 2007 r. obejmował udział akcjonariuszy mniejszościowych (20,9%) w zysku spółek, które nie stanowią w 100% własności Spółki.

W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate (akcjonariusz mniejszościowy) wniósł do Spółki swoje udziały i prawa w 34 polskich spółkach, w zamian za 11.890 akcji Spółki o wartości nominalnej 1 EUR każda, w rezultacie czego udział GE Real Estate w kapitale zakładowym Spółki wyniósł 20,9%. Poczynając od tego dnia nie występują udziały mniejszości w spółkach zależnych. Tło historyczne oraz zmiany Grupy zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (nota 1 (b) na stronach 18 oraz 19).

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu, w których zaszły istotne zmiany:

	31 marca	
	2008	2007 ⁽¹⁾
	PLN (tysiące)	
Nieruchomości inwestycyjne	-	44.300
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	13.732
Zapasy lokali mieszkalnych	483.118	197.659
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50.860	24.398
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	249.183	115.577

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c) do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2008 r. nie wystąpiły, w porównaniu do 44,3 milionów PLN na dzień 31 marca 2007 r. Spadek ten jest rezultatem decyzji podjętej w roku 2007 zgodnie, z którą nieruchomość Kłobucka zlokalizowana w dzielnicy Mokotów w Warszawie, została przeznaczona do realizacji inwestycji mieszkaniowej, a nie wykorzystania jej w projekcie komercyjnym.

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym

Na dzień 31 marca 2008 r. nie wystąpiły żadne pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, podczas gdy na dzień 31 marca 2007 r. wyniosły one 13,7 milionów PLN. Po utworzeniu Spółki, jej udziałowiec i założyciel spółka ITR Dori, wniósł w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały w 36 polskich spółkach, jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki.

Zapasy lokali mieszkalnych

Zapasy lokali mieszkalnych na dzień 31 marca 2008 r. wyniosły 483,1 milionów PLN w porównaniu do 197,7 milionów PLN na dzień 31 marca 2007 r. Wzrost wynika głównie z zakupów nowych działek gruntu w łącznej kwocie 210,2 milionów PLN.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe wyniosły 50,9 milionów PLN na dzień 31 marca 2008 r., w porównaniu do 24,4 milionów PLN na dzień 31 marca 2007 r. Wzrost wynika głównie ze zwiększenia salda zaliczek wpłaconych przez Grupę na poczet zakupu gruntów z 8,5 milionów PLN na dzień 31 marca 2007 r. do 20,9 milionów PLN na dzień 31 marca 2008 r., jak również ze zwiększenia salda należności z tytułu podatku VAT z 11,1 milionów PLN na dzień 31 marca 2007 r. do 24,8 milionów PLN na dzień 31 marca 2008 r.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wyniosły 249,2 milionów PLN na dzień 31 marca 2008 r., w porównaniu do 115,6 milionów PLN na dzień 31 marca 2007 r. Wzrost wynika głównie z faktu, zaciągnięcia przez Grupę kredytów bankowych w celu finansowania nowych projektów.

Analiza przepływów pieniężnych

Grupa finansuje swoją działalność głównie z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, pożyczek otrzymanych od udziałowców oraz kredytów.

Poniższa tabela przedstawia skonsolidowane przepływy pieniężne:

	Za okres 3 miesięcy kończący się	
	31 marca	
	2008	2007 ⁽¹⁾
	PLN (tysiące)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	601	4.272
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(13)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(3.030)	10.480

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c) do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 0,6 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r. w porównaniu do przepływów w wysokości 4,3 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2007 r. Spadek wynikał głównie z:

- wzrostu wartości zapasów lokali mieszkalnych z 15,1 milionów PLN w kwartale kończącym się 31 marca 2007 r. do 25,1 milionów PLN w kwartale kończącym się 31 marca 2008 r.
- zmniejszeniu rozliczeń międzyokresowych z 15,2 milionów PLN w kwartale kończącym się 31 marca 2007 r. do 6,9 milionów PLN w kwartale kończącym się 31 marca 2008 r.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 13 tysięcy PLN i 0 tysięcy PLN w kwartale kończącym się odpowiednio 31 marca 2008 r. i 31 marca 2007 r.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej Grupy wyniosły 3,0 miliony PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r., w porównaniu do przepływów w wysokości 10,5 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2007 r. Spadek wynikał głównie ze:

- zmniejszenia wartości netto uzyskanych kredytów bankowych z 10,5 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2007 r. do 4,6 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r.
- zwiększenia kwoty spłacanych pożyczek jednostkom powiązanych z poziomu 0 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2007 r. do 7,6 milionów PLN za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs najniższy	Kurs najwyższy	Kurs na koniec roku
2008 (3 miesiące)	3,5762	3,5204	3,6577	3,5258
2007 (3 miesiące)	3,8864	3,8270	3,9385	3,8695

Źródło: Narodowy Bank Polski („NBP”)

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(tysiące za wyjątkiem zysku netto na akcję)			
	okres trzech miesięcy kończący się 31 marca			
	2008	2007	2008	2007
Przychody	3.548	2.564	12.688	9.963
Zysk brutto ze sprzedaży	1.719	913	6.149	3.548
Zysk brutto przed opodatkowaniem	629	433	2.251	1.684
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	432	327	1.545	1.270
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	168	1.099	601	4.272
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4)	-	(13)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(847)	2.697	(3.030)	10.480
Zwiększenie (zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(683)	3.796	(2.442)	14.752
Zapasy lokali mieszkalnych	137.024	51.081	483.118	197.659
Razem aktywa	171.974	87.229	606.345	337.534
Przychody przyszłych okresów	17.536	17.143	61.828	66.333
Zobowiązania długoterminowe	49.020	28.266	172.833	109.375
Zobowiązania krótkoterminowe	45.008	26.337	158.690	101.911
Kapitał własny	77.946	27.731	274.822	107.306
Kapitał podstawowy	4.533	-	16.933	-
Średnia ważona liczba akcji (podstawowa)	226.666.666	-	226.666.666	-
Średnia ważona liczba akcji (rozwodniona)	228.866.666	-	228.866.666	-
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,002	-	0,007	-

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

(i) Dane finansowe dotyczące bilansu zostały przeliczone za pomocą średniego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu roku /okresu sprawozdawczego.

(ii) Dane dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako średnia arytmetyczną kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski i obowiązujących w ostatniego dnia każdego miesiąca w ciągu roku /okresu sprawozdawczego.

Prognozy na rok 2008

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali mieszkalnych w dwóch zakończonych projektach, które Spółka zamierza sprzedać w ciągu roku 2008:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba mieszkań sprzedanych ^(*) na dzień 31 marca 2008	Liczba mieszkań oddanych ^(*) na dzień 31 marca 2008	Liczba mieszkań, których oddanie ^(*) przewidywane jest na rok 2008
Meridian	Warsaw	206	187	170	36
Mistral	Warsaw	54	52	44	10
Total		260	239	214	46

(*) - dla potrzeb przedstawienia informacji dotyczących poszczególnych projektów, określenie „sprzedaż” („sprzedany”), dotyczy podpisania przez odbiorcę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy określenie „oddanie” („oddany”) dotyczy przekazania odbiorcy klucza do lokalu, co stanowi moment rozpoznania przychodu przez Spółkę zgodnie z tym co opisano poniżej:

Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu własności lokalu mieszkalnego np. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego i przekazania klucza do lokalu.

Meridian

Inwestycja mieszkaniowa Meridian została zakończona w październiku 2007 roku. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań i siedem lokali handlowych. Do 31 marca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 170 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 7 lokali handlowych. Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 36 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe i komórki lokatorskie) do 31 grudnia 2008 roku.

Mistral

Projekt Mistral został zakończony w grudniu 2007 r. Inwestycja mieszkaniowa Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe wolnostojące domy mieszkalne, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań; ogólna liczba mieszkań wynosi 54. Do 31 marca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 44 mieszkań (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich). Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 10 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe i komórki lokatorskie) do 31 grudnia 2008 roku.

B. Bieżące projekty, których zakończenie planowane jest w roku 2008

Poniższa tabela zawiera informacje na temat trzech bieżących inwestycji Spółki, których zakończenie planowane jest na rok 2008. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację wszystkich trzech projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu w m ²	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia ogółem w m ²	Liczba mieszkań sprzedanych na dzień 31 marca 2008 r.
Imaginarium	Warszawa	10,343	58	4,000	52
Galileo	Poznań	8,598	226	16,100	42
Konstancin	Warszawa	36,377	36	10,000	2
Razem		55,318	320	30,100	96

Imaginarium

Inwestycja została zakończona w pierwszym kwartale 2008 roku (spółka nie otrzymała jeszcze pozwolenia na zasiedlenie). Inwestycja została zrealizowana na nieruchomości o powierzchni 10.343 m² na Bielanach w Warszawie. Są to dwa dwupiętrowe budynki, w których znajduje się 58 mieszkań (bez lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.000 m². Metraż mieszkań wynosi od 30 do 110 m². Realizacja inwestycji Imaginarium rozpoczęła się w grudniu 2006 roku.

Galileo

Projekt Galileo jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 8.598 m² w centrum Poznania. Inwestycja mieszkaniowa Galileo będzie się składać z pięciu sześciopiętrowych budynków, w których znajduje się 226 mieszkań o łącznej powierzchni 16.100 m². Metraż mieszkań wynosi od 52 do 112 m². Realizacja inwestycji Galileo rozpoczęła się w lutym 2007 roku; oczekuje się, że zostanie ona zakończona w czwartym kwartale 2008 roku.

Konstancin

Projekt Konstancin jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 36.377 m² zlokalizowanej w Konstancinie, dzielnicy Warszawy. Inwestycja mieszkaniowa Konstancin będzie się składać z 18 segmentów (z 36 lokalami mieszkalnymi) o łącznej powierzchni 10.000 m². Realizacja inwestycji Konstancin rozpoczęła się w lutym 2008 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2009 roku, przy czym część lokali zostanie zakończona do końca 2008 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania niniejszego skróconego raportu za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r. (13 maja 2008 r.), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 13 maja 2008 r. Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 marca 2008 r. Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2007 r. Liczba akcji / udział %
I.T.R Dori B.V.	144.561.115 / 63,8%	139.111	144.422.004 / 63,7%	-	144.422.004 / 63,7%
GE Real Estste CE Residential B.V.	41.800.000 / 18,4%	-	41.800.000 / 18,4%	-	41.800.000 / 18,4%

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu

Akcje

Członkowie Zarządu nie byli w posiadaniu, ani nie otrzymali żadnych akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 13 maja 2008 r.

Prawa do akcji / Opcje na akcje

Członkowie Zarządu nie otrzymali w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 13 maja 2008 r. prawa do akcji lub opcji na akcje Spółki. Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali przed 31 grudnia 2007 r. prawa do akcji Spółki:

- Pan Dror Kerem otrzymał prawo do 300.000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR, które mogą być wykorzystane do 24 kwietnia 2008 r.;
- Pan Dror Kerem otrzymał opcje na nabycie 1,2 milionów akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących 240.000 akcji rocznie, przez pięć lat, począwszy od daty przypadającej na rok od dnia pierwszego notowania, z zastrzeżeniem że jeżeli z jakiegokolwiek powodu dojdzie do rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych, uprawnienie Pana Kerem do wykonania opcji, które stają się wymagalne w roku, w którym dokonano rozwiązania, będzie proporcjonalne do części roku poprzedzającego kolejną rocznicę dnia pierwszego notowania, która upłynęła do daty rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych, oraz
- Pan Ariel Bouskila otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie, przez okres trzech lat, w każdą kolejną rocznicę począwszy od daty dopuszczenia akcji do publicznego obrotu.

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu kwartalnego

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 13 maja 2008 r.

Pozostałe informacje

Na dzień 31 marca 2008 r. Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów dla kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki powiązane na łączną kwotę 45.563 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2008 r. nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

Poniższe zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy miały miejsce w okresie trzech miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r.:

- zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 884 tysięcy PLN.

W imieniu Zarządu

Dror Kerem
Prezes Zarządu
Dyrektor Generalny

Ariel Bouskila
Członek Zarządu
Dyrektor Finansowy

Rotterdam, 13 maja 2008 r.

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

	31 marca 2008 (Niezbadane)	31 grudnia 2007 (Zbadane ⁽²⁾)	31 marca 2007 ⁽¹⁾ (Niezbadane)	31 grudnia 2006 ⁽¹⁾ (Zbadane ⁽²⁾)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>				
Aktywa				
Rzeczowe aktywa trwałe	669	741	604	315
Wartości niematerialne	45	66	157	169
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	44.300	44.300
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego	535	590	698	729
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	-	-	13.732	13.533
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.731	1.348	2.114	2.750
Aktywa trwałe razem	2.980	2.745	61.605	61.796
Zapasy lokali mieszkalnych	483.118	457.774	197.659	182.920
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50.860	66.176	24.398	21.695
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69.387	71.829	53.872	39.120
Aktywa obrotowe razem	603.365	595.779	275.929	243.735
Aktywa razem	606.345	598.524	337.534	305.531
Pasywa				
Kapitał własny	274.822	271.973	107.306	106.036
Udział akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	18.942	18.711
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	163.968	145.669	101.112	94.057
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8.865	9.749	8.263	8.763
Zobowiązania długoterminowe razem	172.833	155.418	109.375	102.820
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	85.215	105.175	14.465	10.085
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8.869	9.352	17.535	13.392
Zobowiązania z tytułu podatków	2.277	1.198	3.077	2.832
Rezerwy	501	501	501	501
Przychody przyszłych okresów	61.828	54.907	66.333	51.154
Zobowiązania krótkoterminowe razem	158.690	171.133	101.911	77.964
Pasywa razem	606.345	598.524	337.534	305.531

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c).⁽²⁾ Na podstawie sprawozdania finansowego za 2007 rok

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2008 (Niezbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2007 ⁽¹⁾ (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN) za wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji</i>		
Przychody	12.688	9.963
Koszt własny sprzedaży	(6.539)	(6.415)
Zysk brutto na sprzedaży	6.149	3.548
Koszty ogólnego zarządu	(4.106)	(1.968)
Zysk na działalności operacyjnej	2.043	1.580
Przychody finansowe	616	454
Koszty finansowe	(408)	(350)
Wynik operacji finansowych netto	208	104
Zysk przed opodatkowaniem	2.251	1.684
Podatek dochodowy	(706)	(183)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	1.545	1.501
W tym przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	1.545	1.270
Akcjonariuszy mniejszościowych	-	231
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	1.545	1.501
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	226.666.666	-
Średnia ważona liczba akcji rozwodnionych	228.866.666	-
Zysk na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) każda (podstawowy i rozwodniony)	0,007	-

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c).

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2008 (Niezbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2007 ⁽¹⁾ (Niezbadane)
Bilans otwarcia	271.973	106.036
Zysk netto okresu	1.545	1.270
Płatność w formie akcji własnych (zob. nota 7)	1.304	-
Bilans zamknięcia	274.822	107.306

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c).

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2008 (Niezbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2007 ⁽¹⁾ (Niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	601	4.272
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(13)	-
Przepływy środków pieniężnych (wykorzystanych w) / z działalności finansowej	(3.030)	10.480
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	(2.442)	14.752
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	71.829	39.120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	69.387	53.872

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c).

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1 – Informacje dotyczące działalności

- (a) Załączone skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 marca 2008 r., wynik finansowy, zmiany w kapitale własnym oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r. spółki Ronson Europe N.V. (zwanej dalej „Spółką”), a także jej jednostek zależnych (łącznie zwanych dalej „Grupą”). Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2008 r. zostało zatwierdzone do publikacji przez członków Zarządu w dniu 13 maja 2008 r.
- (b) Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna („limited liability company”) zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona z dniem 18 czerwca 2007 r. Spółka wraz z jej jednostkami zależnymi (łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych dla indywidualnych odbiorców, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Przedmiotem działalności polskich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest również wynajem nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich. Wszystkie polskie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie papierów wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 31 grudnia 2007 r., 63,7% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V., 18,4 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,9% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych.

Grupa Ronson została założona w 2000 roku przez grupę inwestorów w celu realizacji projektów związanych z budową nieruchomości mieszkalnych, głównie w Polsce. W tym czasie, spółki – Israel Theatres Ltd. oraz U. Dori Engineering Works Corp Ltd, utworzyły holdingową spółkę prawa holenderskiego o nazwie ITR Dori BV (zwaną dalej „ITR Dori”), której celem było objęcie 50% udziału w Grupie Ronson. Każda ze spółek – Israel Theatres Ltd., jak również U. Dori Engineering Works Corp Ltd. – posiadała 50% udziałów w ITR Dori. W ramach Grupy Ronson, dla celów realizacji każdego projektu inwestycyjnego tworzona była nowa spółka z siedzibą w Polsce. Każda ze spółek specjalnego przeznaczenia, będąca w 50% własnością ITR Dori, posiadała wszystkie aktywa i zobowiązania odpowiedniego projektu. Pozostałe 50% udziałów w poszczególnych spółkach specjalnego przeznaczenia znajdowało się w posiadaniu jednostek niepowiązanych, w związku z tym nie istniała kontrola ITR Dori nad poszczególnymi spółkami Grupy Ronson.

W dniu 19 stycznia 2006 r. ITR Dori nabyła od innych udziałowców pozostałe 50% udziałów w kapitale każdej z polskich spółek należących do Grupy Ronson, w efekcie, czego ITR Dori stała się jedynym właścicielem każdej z polskich spółek należących do Grupy Ronson.

W listopadzie 2006 roku spółka General Electric Company Inc., poprzez będącą w całości jej własnością spółkę zależną Gator Investments Sp. z o.o., nabyła płacąc gotówką 20,9% udziałów w kilku spółkach Grupy Ronson w Polsce, zaangażowanych głównie w projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych.

Po utworzeniu Spółki, jedyny jej właściciel i założyciel (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach (wymienionych w niniejszej notcie) jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione

do Spółki. Kwota pożyczki wniesionej do Spółki, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysięcy PLN.

W dniu 26 września 2007 r. 20,9% udziałów mniejszościowych w polskich spółkach zostało przeniesione z Gator Investments Sp. z o. o. do GE Real Estate, holenderskiej spółki holdingowej. Właścicielem obydwu Spółek jest w 100% General Electric Company Inc.

W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate wniósł do Spółki, swoje udziały we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian za 11.890 nowych akcji Spółki o wartości nominalnej 1 EUR każda. W wyniku wniesienia wkładów wg stanu na dzień 27 września 2007 r. udział ITR Dori w kapitale Spółki wynosił 79,1% natomiast udział GE Real Estate stanowił pozostałe 20,9%.

W dniu 29 września 2007 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o podziale 56.890 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda na 2.844.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda.

W dniu 10 października 2007 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o emisji 197.155.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Kapitał akcyjny został opłacony z kapitału zapasowego z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną swoich akcji na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie, sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda, natomiast spółka ITR Dori sprzedała 13,7 milionów akcji po cenie 5,75 PLN każda. Po zakończeniu pierwszej oferty publicznej kapitalizacja Spółki osiągnęła wartość ponad 1.303 milionów PLN. Akcje Spółki, notowane na giełdzie, mają symbol „RON”.

Wpływy netto uzyskane z emisji akcji są przeznaczane (i) na realizację planu rozwoju Spółki na terenie całej Polski, w tym budowanie portfela nieruchomości poprzez zakup nieruchomości na potrzeby przyszłych projektów oraz (ii) spłatę transzy kredytu bankowego oraz pożyczki od udziałowców.

- (c) Łączne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za okres kończący się 31 marca 2007 r. jak również łączny skrócony bilans na dzień 31 grudnia 2006 r. ujęte dla celów porównawczych, zostały sporządzone poprzez zagregowanie jednostkowych sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy z uwzględnieniem kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy, co odzwierciedla fakt, iż kontrola ze strony Grupy i ich właściciele występowała efektywnie na dzień 31 grudnia 2006 r. i podczas pierwszego kwartału 2007 r. Wszystkie salda pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2006 i na dzień 31 marca 2007 r. jak również transakcje podczas pierwszego kwartału 2007 r. zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. Łączny bilans Grupy Ronson na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz na dzień 31 marca 2007 r. obejmuje zagregowane dane z bilansów poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy po uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy.
- (d) Brighton Tec Sp. z o.o. („Brighton”), spółka z siedzibą w Polsce; będąca pod 100% kontrolą IT.R Dori B.V.; która posiadała nieruchomość inwestycyjną należącą do Grupy, została ujęta w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy do dnia 30 czerwca 2007 r. W dniu 26 września 2007 r. nastąpiło przeniesienie własności niniejszej nieruchomości inwestycyjnej ze spółki Brighton na spółkę Ronson Development Landscape Sp.k., spółkę komandytową będącą częścią Grupy. Po sfinalizowaniu sprzedaży aktywów, Brighton zaprzestał działalności operacyjnej i został wyeliminowany ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Po nabyciu niniejszej nieruchomości jej przeznaczenie zostało zmienione – Ronson Development Landscape Sp.k. rozpoczęła działania mające na celu wykorzystanie nieruchomości dla celów realizacji projektu deweloperskiego w nieruchomości mieszkalne.

Nota 2 – Istotne zasady rachunkowości**A. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2008 r., skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Skrócony skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2007 r., skrócony łączny bilans na dzień 31 grudnia 2006 r., skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane łączne zestawienie zmian w kapitale własnym za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. zostały zaczerpnięte ze sprawozdania finansowego za 2007 rok poddanego badaniu przez biegłego rewidenta.

Skrócony łączny bilans na dzień 31 marca 2007 r., skrócony łączny rachunek zysków i strat, skrócony łączny rachunek przepływów pieniężnych oraz skrócone łączne zestawienie zmian w kapitale własnym za okres trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości Nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”. Sporządzając niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe Spółka zastosowała te same zasady rachunkowości, którymi kierowała się przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2007. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2007 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską, obowiązującymi dla sprawozdawczości sprawozdań skonsolidowanych. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2007 r. powinno być analizowane łącznie ze zbadanym skonsolidowanym rocznym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2006 r. Przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zastosowała standardy oraz interpretacje obowiązujące do dnia 31 marca 2008 r.

B. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walutach podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy Kapitałowej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna zostały przeliczone po kursie z dnia dokonania transakcji. Zyski i straty wynikające z realizacji tych transakcji oraz z przeliczenia aktywów oraz zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach innych od waluty funkcjonalnej zostały rozpoznane w rachunku zysków i strat.

C. Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów i kosztów. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

D. Zapasy lokali mieszkalnych

Na zapasy składają się inwestycje budowlane związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla klientów indywidualnych. Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia lub koszt wytworzenia obejmuje koszty poniesione w związku z budową lokalu. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku normalnej działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami sprzedaży.

Na wartość zapasów stanowiących projekty budowlane składają się:

- koszty poniesione na realizację projektu lub fazy projektu, który nie jest w stanie zdatnym do sprzedaży (produkcja w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

Na koszty budowy lokali składają się:

- a) grunty lub prawo dzierżawy gruntu,
- b) koszty budowy poniesione na rzecz podwykonawców z tytułu budowy lokali mieszkalnych,
- c) koszty planowania i projektowania,
- d) koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości poniesione w okresie budowy lokalu,
- e) koszty sprzedaży do poziomu, który zgodnie z przewidywaniami zostanie pokryty przychodami ze sprzedaży lokalu lub z pozostałych operacji,
- f) koszty finansowania do poziomu, do którego są one bezpośrednio związane z realizacją projektu,
- g) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- h) koszty pośrednie związane z budową oraz inne koszty bezpośrednie.

E. Przychody i koszty ze sprzedaży lokali mieszkalnych**(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania lokalu mieszkalnego zostały przeniesione na kupującego (tj. po podpisaniu przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego), pod warunkiem, że Grupa uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie budynku.

Zaliczki otrzymane w związku z przedsprzedażą lokali mieszkalnych wykazywane są jako przychody przyszłych okresów, jeśli nie spełniają warunków ujęcia ich jako przychody okresu.

(ii) Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży ujmowany jest jako pomniejszenie całkowitych kosztów skapitalizowanych jako zapasy proporcjonalne do wartości sprzedanych lokali mieszkalnych.

Koszty budowy dotyczące lokali niesprzedanych są wykazywane jako zapasy w aktywach obrotowych albo jako produkcja w toku lub jako wyroby gotowe zależnie od stopnia zaawansowania prac. Spodziewane straty, jeśli takie występują, są natychmiast ujmowane jako koszty w rachunku zysków i strat. Wartość zapasów dotycząca lokali sprzedanych jest ujmowana w rachunku zysków i strat jako koszt własny sprzedaży w tym samym okresie, co przychody z tego tytułu.

F. Zasady konsolidacji

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe niezbadane przez biegłego rewidenta obejmuje dane finansowe Spółki oraz jednostek zależnych. Jednostki zależne są to jednostki kontrolowane przez podmiot dominujący. Przez kontrolę rozumie się zdolność podmiotu dominującego do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną jednostki zależnej w celu czerpania korzyści wynikających z jej działalności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od momentu efektywnego rozpoczęcia sprawowania kontroli przez podmiot dominujący do momentu jej efektywnego ustania. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje udział wartości poszczególnych pozycji aktywów, pasywów, przychodów i kosztów jednostek współzależnych, proporcjonalny do posiadanych przez Grupę udziałów, od momentu ustanowienia współkontroli do momentu jej ustania.

Wszystkie salda rozrachunków oraz transakcje pomiędzy jednostkami stowarzyszonymi są eliminowane na etapie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji z jednostkami stowarzyszonymi są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w tych jednostkach. Niezrealizowane straty są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na tej samej zasadzie, co niezrealizowane zyski, ale wyłącznie w przypadku, gdy nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Lista spółek, których sprawozdania finansowe zostały uwzględnione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i zakres własności oraz kontroli są przedstawione w nocie 9.

Nota 3 – Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej**A. Zmiany w składzie jednostek konsolidowanych i stowarzyszonych w pierwszym kwartale 2008 r.**

Nie wystąpiły

B. Zmiany w składzie jednostek konsolidowanych w 2007 r.

Poniższa tabela przedstawia spółki utworzone w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.:

Nazwa jednostki	Konsolidacja %
1. Ronson Development Village Sp. z o.o.	100%
2. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	100%
3. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	100%
4. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	100%
5. Ronson Development Continental Sp. z o.o.	100%
6. Ronson Development Universal Sp. z o.o.	100%
7. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	100%
8. Ronson Development South Sp. z o.o.	100%
9. Ronson Development West Sp. z o.o.	100%
10. Ronson Development East Sp. z o.o.	100%
11. Ronson Development North Sp. z o.o.	100%
12. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	100%
13. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	100%
14. Ronson Development Millennium Sp. z o.o.	100%
15. Ronson Development Community Sp.k.	100%
16. Ronson Development Estate Sp.k.	100%
17. Ronson Development Home Sp.k.	100%
18. Ronson Development Horizon Sp.k.	100%
19. Ronson Development Landscape Sp.k.	100%
20. Ronson Development Town Sp.k.	100%

Brighton Tec Sp. z o.o. („Brighton”), spółka z siedzibą w Polsce; będąca pod 100% kontrolą IT.R Dori B.V.; która posiadała nieruchomość inwestycyjną należącą do Grupy, została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy do dnia 30 czerwca 2007 r. W dniu 26 września 2007 r. nastąpiło przeniesienie własności niniejszej nieruchomości inwestycyjnej ze spółki Brighton na spółkę Ronson Development Landscape Sp.k., spółkę komandytową będącą częścią Grupy. Po sfinalizowaniu sprzedaży aktywów, Brighton zaprzestał działalności operacyjnej i został wyeliminowany ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Po nabyciu niniejszej nieruchomości jej przeznaczenie zostało zmienione – Ronson Development Landscape Sp.k. rozpoczęła działania mające na celu wykorzystanie nieruchomości dla celów realizacji projektu deweloperskiego w nieruchomości mieszkalne.

Nota 4 – Kapitał zakładowy

Kapitał docelowy Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Liczba wyemitowanych akcji w obrocie na dzień 31 grudnia 2007 r. jak również na dzień 31 marca 2008 r. wyniosła 226.666.666 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Informacje dotyczące utworzenia Spółki oraz późniejszych zmian w kapitale Spółki zostały szczegółowo opisane w nocie 1 (b) na stronach 18 i 19.

Nota 5 – Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których zapłata jest prawdopodobna, a które wg stanu na dzień 31 marca 2008 r. wyniosły 60.796 tysięcy PLN, a ich wymagalność jest uzależniona od podpisania końcowej umowy przenoszącej prawo własności gruntu oraz zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Zobowiązania warunkowe odnoszą się do następujących projektów:

Na dzień 31 marca		2008
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		
Spółka	Projekt	
Ronson Development North Sp. z o.o.	Łomianki	11.196
Ronson Development West Sp. z o.o.	Aurora	49.600
Razem		60.796

Dodatkowo, zobowiązania w stosunku do głównego wykonawcy z tytułu usług budowlanych, które będą świadczone w przyszłości, wynoszą 55.209 tysięcy PLN na dzień 31 marca 2008 r. i dotyczą następujących projektów:

Na dzień 31 marca		2008
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		
Spółka	Projekt	
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	23.709
Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	Konstancin	31.500
Razem		55.209

Nota 6 - Sprawozdawczość według segmentów działalności

Sprawozdawczość według segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do geograficznych segmentów działalności (podział główny) i segmentów branżowych (podział poboczny).

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są na cenach rynkowych.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania, zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również te, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi kosztami, koszty związane z siedzibą Spółki, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty geograficzne

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na czterech segmentach geograficznych:

- Warszawa
- Poznań
- Wrocław
- Szczecin

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia dwa segmenty branżowe w Polsce:

- Budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („Budownictwo mieszkaniowe”)
- Wynajem pomieszczeń biurowych („Najem”)

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 roku**
TŁUMACZENIE

Informacje przedstawione w poniższej tabeli ujęto w oparciu o geograficzną lokalizację spółek Grupy oraz ich aktywów:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2008 r.						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych razem							
Budownictwo mieszkaniowe	12.688	-	-	-	-	-	12.688
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody razem	12.688	-	-	-	-	-	12.688
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	3.709	(585)	(34)	(132)	-	-	2.958
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	(707)	-	(707)
Wynik przed opodatkowaniem	3.709	(585)	(34)	(132)	(707)	-	2.251
Podatek dochodowy							(706)
Zysk netto za okres							1.545

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2008 r.						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	303.379	133.626	73.949	74.878	-	-	585.832
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	20.513	-	20.513
Aktywa razem	303.379	133.626	73.949	74.878	20.513	-	606.345
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	197.812	85.013	18.142	16.690	-	-	317.657
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	13.866	-	13.866
Zobowiązania razem	197.812	85.013	18.142	16.690	13.866	-	331.523
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	13	-	13
Amortyzacja	60	-	-	-	62	-	122

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 roku**
TŁUMACZENIE*W tysiącach złotych (PLN)***Za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2007 r.**

	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych razem							
Budownictwo mieszkaniowe	9.731	-	-	-	-	-	9.731
Najem	232	-	-	-	-	-	232
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody razem	9.963	-	-	-	-	-	9.963
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	1.375	(133)	(80)	-	-	-	1.162
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	522	-	522
Wynik przed opodatkowaniem	1.375	(133)	(80)	-	522	-	1.684
Podatek dochodowy							(183)
Zysk netto za okres							1.501

*W tysiącach złotych (PLN)***Na dzień 31 marca 2007 r.**

	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	262.952	23.170	23.562	-	-	-	309.684
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	27.850	-	27.850
Aktywa razem	262.952	23.170	23.562	-	27.850	-	337.534
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	172.421	16.334	7.383	-	-	-	196.138
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	15.148	-	15.148
Zobowiązania razem	172.421	16.334	7.383	-	15.148	-	211.286
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	60	-	-	-	93	-	153

Nota 7 – Płatności w formie akcji

W czwartym kwartale 2007 roku, został wprowadzony nowy długoterminowy plan motywacyjny (dalej zwany „Planem”). Planem objęci są pracownicy spółek wchodzących w skład Grupy, w tym członkowie Zarządu. W ramach realizacji planu, członkowie Zarządu oraz wybrani pracownicy otrzymują uprawnienia do akcji Spółki (opcje na akcje).

Cena wykonania udzielonych opcji jest określona przez Radę Nadzorczą w dniu przyznania opcji i nie jest niższa od ich wartości godziwej na dzień przyznania opcji. Wykonanie prawa wynikającego z opcji jest uzależnione od utrzymania stosunku pracy lub pozycji członka Zarządu w okresie wykonania opcji (okres obowiązkowego utrzymywania opcji). Okres obowiązkowego utrzymywania opcji wynosi trzy i pięć lat, przy czym odpowiednio jedna trzecia i jedna piąta może zostać wykonana po każdym roku od daty przyznania opcji.

W dniu 5 listopada 2007 r. udzielono łącznie 1.900.000 opcji na akcje po cenie wykonania 5,75 PLN; w tym: niektórym pracownikom Grupy - 700.000 opcji z trzyletnim okresem karencji i pięcioletnim okresem wykonania opcji oraz panu Dror Kerem dyrektorowi generalnemu Spółki - 1.200.000 opcji z pięcioletnim okresem karencji i siedmioletnim okresem wykonania. Szczegółowe dane na temat okresu utrzymywania opcji przedstawiono poniżej:

Data przysługiwania	Liczba opcji		Razem
	Utrzymywane przez trzy lata	Utrzymywane przez pięć lat	
5 listopada 2008 r.	233.333	240.000	473.333
5 listopada 2009 r.	233.333	240.000	473.333
5 listopada 2010 r.	233.334	240.000	473.334
5 listopada 2011 r.	-	240.000	240.000
5 listopada 2012 r.	-	240.000	240.000
Razem	700.000	1.200.000	1.900.000

Średnia ważona wartość godziwa opcji udzielonych w 2007 roku obliczona przy użyciu modelu wyceny Blacka i Scholesa została określona na poziomie około 2,75 PLN za opcję. Podstawowe dane użyte w modelu wyceny są następujące: średnia ważona cena akcji w wysokości 5,75 PLN w dniu przyznania opcji oraz cena wykonania opcji określona powyżej, zmienność – 50%, stopa zwrotu dywidendy – 0%, okres, po którym prawo do wykonania opcji wygasa – 5 lub 7 lat, roczna stopa procentowa wolna od ryzyka – 6% oraz założenie, że 70% pracowników wykona opcję.

Opisane powyżej płatności w formie akcji zostały ujęte jako koszt w rachunku zysków i strat w sprawozdaniu finansowym w kwocie 442.000 PLN w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

Ponadto, Prezes Zarządu otrzymał prawo do 300.000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR każda, które można zrealizować od 24 kwietnia 2008 roku. Prawo to zostało przyznane przez Radę Nadzorczą i wycenione wg wartości godziwej w momencie przyznania.

Opisana powyżej transakcja została ujęta jako koszt w kwocie 862.000 PLN w rachunku zysków i strat Spółki w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

Nota 8 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie 3 miesięcy kończącym się 31 marca 2008 r. Grupa spłaciła pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych w kwocie 7.857 tysięcy PLN.

Nota 9 - Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy

Poniżej zaprezentowano polskie spółki, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, rok założenia oraz udział w kapitale podstawowym i prawach głosu, należące bezpośrednio do Spółki na dzień 31 marca 2008 r.

Nazwa jednostki	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu (koniec roku)
A. Kontrolowane bezpośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100,0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100,0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100,0%
4. Ronson Development Investments Sp. z o.o.	2002	100,0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100,0%
6. Ronson Development Residential Sp. z o.o.	2003	100,0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100,0%
8. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100,0%
9. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100,0%
10. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100,0%
11. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100,0%
12. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100,0%
13. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100,0%
14. Ronson Development Poznan Sp. z o.o.	2005	100,0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o. (*)	2006	100,0%
16. Ronson Development Wroclaw Sp. z o.o.	2006	100,0%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100,0%
18. EEE Development Sp. z o.o.	2006	100,0%
19. Ronson Development Habitat Sp. z o.o.	2006	100,0%
20. Ronson Development Sp. z o.o. ¹	2006	100,0%
21. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100,0%
22. Ronson Development City Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na dzień 31 marca 2008 r.)	2006	100,0%
23. Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
24. Ronson Development Conception Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
25. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2008	100,0%
26. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
27. Ronson Development Continental Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
28. Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
29. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2008	100,0%
30. Ronson Development South Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
31. Ronson Development West Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
32. Ronson Development East Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na dzień 31 marca 2008 r.) (*)	2008	100,0%
33. Ronson Development North Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
34. Ronson Development Providence Sp. z o.o. (*)	2008	100,0%
35. Ronson Development Destiny Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na dzień 31 marca 2008 r.) (*)	2008	100,0%
36. Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na dzień 31 marca 2008 r.) (*)	2008	100,0%

¹ Zmiana nazwy w 2007 roku, poprzednia nazwa Ronson Development Venture Sp. z o.o.

B. Kontrolowane pośrednio przez Spółkę:

1. Ronson Development Community Sp.k. (**)	2008	100,0%
2. Ronson Development Estate Sp.k. (nie prowadziła działalności na dzień 31 marca 2008 r.) (**)	2008	100,0%
3. Ronson Development Home Sp.k. (**)	2008	100,0%
4. Ronson Development Horizon Sp.k. (nie prowadziła działalności na dzień 31 marca 2008 r.) (**)	2008	100,0%
5. Ronson Development Landscape Sp.k. (**)	2008	100,0%
6. Ronson Development Town Sp.k. (nie prowadziła działalności na dzień 31 marca 2008 r.) (**)	2008	100,0%

Etapy zaawansowania projektów inwestycyjnych realizowanych przez poszczególne spółki są bardzo zróżnicowane, od etapu pozyskiwania gruntu pod realizację inwestycji do projektów zrealizowanych lub w końcowej fazie realizacji.

(*) Spółka posiada zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki posiada tytuł prawny do udziałów w jednostce.

(**) Powyższe spółki należą do Ronson Development Construction Sp. z o.o (komandytariusz, udział 99%) oraz Ronson Development Sp. z o.o. (komplementariusz, udział 1%).

Nota 10 – Trwała utrata wartości i rezerwy

Pierwszym kwartale 2008 roku nie zanotowano żadnych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

Zmiany netto w stanie głównych pozycji rezerw Grupy, które miały miejsce w pierwszym kwartale 2008 roku, zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu (zob. strona 14).

Nota 11 – Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Ronson Europe N.V.

Skrócony jednostkowy bilans

Na dzień	31 marca 2008 (Niezbadane)	31 grudnia 2007 (Zbadane ⁽¹⁾)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		
Aktywa		
Udziały w jednostkach zależnych	207.649	187.490
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	68.519	55.900
Aktywa trwałe razem	276.168	243.390
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	589	463
Należności od jednostek zależnych	17	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13.869	44.809
Aktywa obrotowe razem	14.475	45.276
Aktywa razem	290.643	288.666
Kapitał		
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał zakładowy	16.933	16.933
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej	215.105	215.105
Zyski z lat ubiegłych	42.784	39.935
Kapitał własny razem	274.822	271.973
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Pożyczki od jednostek zależnych	15.189	14.353
Zobowiązania długoterminowe razem	15.189	14.353
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	632	1.457
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	-	883
Zobowiązania krótkoterminowe razem	632	2.340
Kapitał własny i zobowiązania razem	290,643	288,666

⁽¹⁾ Na podstawie sprawozdania finansowego za 2007 rok

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2008 roku**

TŁUMACZENIE

Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat

Za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca	2008
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)
Przychody	11
Koszty ogólnego zarządu i administracji	(1.657)
Strata z działalności operacyjnej	(1.646)
Przychody finansowe	844
Koszty finansowe	(862)
Wynik finansowy netto	(18)
Strata przed uwzględnieniem wyników Spółek zależnych	(1.664)
Wyniki spółek zależnych po opodatkowaniu	3.209
Zysk netto	1.545

Skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca	2008
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)
Bilans otwarcia	271.973
Zysk netto okresu	1.545
Płatność w formie akcji własnych (zob. nota 7)	1.304
Bilans zamknięcia	274.822

Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca	2008
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1.790)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(29.150)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto	(30.940)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	44.809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	13.869

Dodatkowe informacje do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V.

Dla celów sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zastosowano takie same zasady rachunkowości oraz metody wyceny aktywów i pasywów, którymi kierowano się przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007. Przy sporządzeniu niniejszego sprawozdania finansowego, Spółka kierowała się identycznymi zasadami rachunkowości, które zastosowała przy sporządzeniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o którym mowa w notce 2A. Roczne sprawozdanie finansowe za 2007 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unie Europejskiej, obowiązującymi dla sprawozdawczości sprawozdań skonsolidowanych. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2008 r. powinno być analizowane łącznie ze zbadanym rocznym sprawozdaniem finansowym za 2007 rok. Ponadto, Spółka zastosowała standardy oraz interpretacje obowiązujące przed 31 marca 2008 r.

W związku z tym i znaczące wydarzenia i operacje, które miały miejsce w Grupie Kapitałowej, mają zastosowanie do Spółki, Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera informacje o wydarzeniach mających miejsce w Spółce w pierwszym kwartale 2008 roku.