

Ronson Europe N.V.

**Skonsolidowany raport kwartalny
za okres dziewięciu miesięcy kończący się**

30 września 2007 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 dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku	
Skrócony skonsolidowany bilans	15
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	16
Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	17
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	19
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20

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. w celu pozyskania udziałów w polskich spółkach Grupy Ronson prowadzących działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych dla indywidualnych odbiorców, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Przedmiotem działalności niektórych polskich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest również wynajem nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich. Wszystkie polskie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność wyłącznie na terytorium Polski.

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. (zwaną dalej „Gator”), 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 Ronson Europe N.V., jedyny właściciel i założyciel Spółki (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów 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. Kwota pożyczki wniesionej do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r., powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysiące PLN.

W dniu 27 września 2007 r., została przeprowadzona reorganizacja z Grupą General Electric – pierwotnie, bezpośrednie udziały w wysokości 20,9% w polskich spółkach celowych Grupy Ronson były w posiadaniu Gator Investment Sp. z o.o.; po reorganizacji 20,9% udziałów w polskich spółkach celowych Grupy Ronson jest w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (“GE Real Estate”).

W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate CE Residential B.V. ("GE Real Estate") wniosła do Spółki, swoje udziały we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian za 11.890 nowych akcji Spółki o wartości nominalnej EUR 1 każda, w rezultacie czego udział GE Real Estate w kapitale zakładowym Spółki wyniósł 20,9%.

W związku z powyższym, na dzień 30 września 2007 r. udział ITR Dori w kapitale Spółki wynosił 79,1% a GE Real Estate pozostałe 20,9%.

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

W dniu 10 października 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o emisji 197.155.500 akcji o wartości nominalnej EUR 0,02. 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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda.

W dniu 24 października 2007 r. spółka ITR Dori sprzedała 19,3 milionów akcji po cenie 5,75 PLN każda.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Ronson, sporządzone na dzień oraz za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r., obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych przy uwzględnieniu kapitałów mniejszości poszczególnych spółek Grupy do dnia 27 września 2007 r. Sprawozdania finansowe spółek zależnych objętych konsolidacją obejmują okres od 1 stycznia 2007 r., co odzwierciedla fakt, iż spółki te były efektywnie kontrolowane przez Grupę i jej właścicieli przez okres dziewięciu miesięcy kończących się 30 września 2007 r. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. 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.

Łączne sprawozdania finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. oraz na dzień i za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2006 r. zostały sporządzone poprzez zagregowanie jednostkowych sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy przy uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy. Sprawozdania finansowe Grupy Ronson zostały ujęte od dnia 1 stycznia 2006 r., co odzwierciedla fakt, iż kontrola ze strony Grupy i ich właścicieli występuje efektywnie od dnia 1 stycznia 2006 r.

Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2006 r. i na dzień 30 września 2006 r. oraz za okresy kończące się w tych dniach zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. Zgodnie z informacją zawartą powyżej, ITR Dori zakończyła proces nabycia 100% udziałów w Grupie Ronson w dniu 19 stycznia 2006 r. Łączny bilans Grupy Ronson na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz na dzień 30 września 2006 r. obejmuje zagregowane dane z bilansów poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy przy uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy.

Istotne zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.

Zestawienie wyników z realizacji poszczególnych projektów

Przychody wygenerowane przez Grupę wyniosły 40,8 milionów PLN. Koszt własny sprzedaży wyniósł 23,7 milionów PLN a wynik finansowy brutto na sprzedaży 17 milionów PLN.

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

	Przychody		Koszt własny sprzedaży		Wynik brutto na sprzedaży	
	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%
Meridian	25.476	62%	13.281	56%	12.195	72%
Pegaz II	11.545	28%	8.303	35%	3.242	19%
Słoneczny Skwer	3.058	8%	1.988	8%	1.070	6%
Inne	690	2%	185	1%	505	3%
Razem	40.769	100%	23.756	100%	17.012	100%

Meridian

Inwestycja jest 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 dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r. Grupa zrealizowała przychód ze sprzedaży 53 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych). Grupa rozpoznała przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w momencie przeniesienia istotnej części ryzyk i korzyści związanych z danym lokalem na nabywcę, co następuje po podpisaniu przez niego protokołu odbioru technicznego mieszkania i przekazaniu mu kluczy do lokalu.

Pegaz II

Inwestycję Pegaz II zakończono w styczniu 2007 roku. Projekt został zrealizowany na nieruchomości o powierzchni 2.116 m² w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Pegaz II to trzynastopiętrowy budynek, w którym znajduje się 80 mieszkań (bez lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.786 m². Metraż mieszkań wynosi od 37 do 101 m².

W okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r. Grupa zrealizowała przychód ze sprzedaży 33 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych). Grupa rozpoznała przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w momencie przeniesienia istotnej części ryzyk i korzyści związanych z danym lokalem na nabywcę, co następuje po podpisaniu przez niego protokołu odbioru technicznego mieszkania i przekazaniu mu kluczy do lokalu. Nie uwzględniając miejsc postojowych pozostałych do sprzedaży, cała kwota przychodu ze sprzedaży 80 lokali mieszkalnych została zrealizowana.

Zakup gruntu i zaliczki na zakup gruntu

A. Zakup gruntu

Poniższa tabela zawiera informacje na temat siedmiu nieruchomości gruntowych zakupionych przez Spółkę w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.

<u>Nazwa inwestycji</u>	<u>Spółka</u>	<u>Lokalizacja</u>	<u>Data zawarcia końcowego Aktu Notarialnego</u>	<u>Kwota PLN (tysiące)</u>
Tulce	RD Apartments Sp. z o.o.	Poznań	30/09/2007	6.706
Vivaldi	RD Universal Sp. z o.o.	Szczecin	02/08/2007	6.930
Imaginarium II	RD Properties Sp. z o.o.	Warsaw (Bielany)	09/07/2007	17.000
Renaissance	RD Retreat Sp. z o.o.	Warsaw (Siekierki)	08/08/2007	14.758
Chopin	RD Continental Sp. z o.o.	Szczecin	06/09/2007	20.240
Kłobucka	RD Landscape Sp.k.	Warsaw (Mokotów)	26/09/2007	43.473
Goya	RD Conception Sp. z o.o.	Wrocław	20/09/2007	23.164
Razem				132.271

B. Zaliczki na zakup gruntu

Spółka zawarła pięć przedwstępnych umów sprzedaży z właścicielami gruntów na podstawie, których dokona zakupu gruntu pod następujące inwestycje:

Picasso

W dniu 7 marca 2007 r. RD Architecture Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą przeniesienia własności działki o powierzchni 8.121 m² we Wrocławiu.

Newton

W dniu 7 marca 2007 r. RD Skyline Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą przeniesienia własności działki o powierzchni 10.908 m² w Poznaniu. Planuje się, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu lub przed dniem 31 grudnia 2007 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.

Aurora

W dniu 25 czerwca 2007 r. RD West Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży 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 warunkowana 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.

Eclipse

W dniu 14 czerwca 2007 r. RD Capital Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 15.449 m² w Poznaniu. W dniu 18 września 2007 r. RD Capital Sp. z o.o. zawarła warunkową umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży działki, co uwarunkowane jest spełnieniem lub uchyleniem różnych warunków zawieszających, w tym wpisaniem sprzedającego nieruchomości do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego, potwierdzeniem, że żadna osoba trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do działki oraz uzyskaniem niezbędnej decyzji o warunkach zabudowy. Planuje się, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu lub przed dniem 31 marca 2008 r.

Matisse II

W dniu 17 lipca 2007 r. RD South Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą przeniesienia prawa własności działki o powierzchni 6.965 m² we Wrocławiu. Warunkowa umowa sprzedaży zakłada sprzedaż działki z zastrzeżeniem wykonania (lub niewykonania) prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych do nieruchomości.

Informacje finansowe

Skrócone niezbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r. zostało sporządzone przez Zarząd zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską zgodnie z zasadami rachunkowości zastosowanymi do łącznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. sporządzonym prospektywnie na dzień 10 października 2007.

Analiza wyniku finansowego

Zysk netto Spółki w okresie dziewięciu miesięcy kończących się 30 września 2007 r. wyniósł 6.240.000 PLN i został wyliczony w następujący sposób:

	Okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września	
	2007 r. (niezbadane)	2006 r. (niezbadane)
	PLN	
	(tysiące, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody	40.769	40.675
Koszt własny sprzedaży	(23.756)	(21.070)
Zysk brutto na sprzedaży	17.013	19.605
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	6.954
Koszty ogólnego zarządu	(6.911)	(5.438)
Zysk na działalności operacyjnej	10.102	21.121
Przychody finansowe	773	1.389
Koszty finansowe	(872)	(1.239)
Wynik operacji finansowych netto	(99)	150
Zysk przed opodatkowaniem	10.003	21.271
Podatek dochodowy	(2.390)	(4.376)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	7.613	16.895
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	1.373	-
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	6.240	16.895
Zysk netto na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) ⁽¹⁾	2,8	7,5

⁽¹⁾ Przy założeniu, że akcje istnieją od 1 stycznia 2006 r.

Przychody

Przychody wzrosły o 0,2% z 40,7 milionów PLN osiągniętych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 40,8 milionów PLN osiągniętych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 12,7% z 21,0 milionów PLN poniesionych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 23,8 milionów PLN poniesionych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.

Zysk brutto na sprzedaży

Zysk brutto na sprzedaży spadł o 13,2% z 19,6 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 17,0 milionów PLN zrealizowanych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r. Spadek wiąże się z marżą zrealizowaną na pojedynczym projekcie Pegaz II, która jest niższa niż przeciętna marża brutto realizowana przez Grupę.

Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych zmniejszyła się z 6,9 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do zera w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r. W dniu 27 września 2007 r. spółka Landscape Sp.k. zakupiła grunt od spółki Brighton Tec Sp. z o.o. w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, a nie jak początkowo przewidywano projektu komercyjnego.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 27,1% z 5,4 milionów PLN poniesionych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 6,9 milionów PLN poniesionych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.

Zysk na działalności operacyjnej

W wyniku czynników przedstawionych powyżej zysk na działalności operacyjnej obniżył się o 11,0 milionów PLN z 21,1 milionów PLN zrealizowanych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 10,1 milionów PLN zrealizowanych w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 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 dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r.		
	PLN (tysiące)		
	<u>Przed kapitalizacją</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Po kapitalizacji</u>
Przychody finansowe	1.014	241	773
Koszty finansowe	(6.032)	(5.160)	(872)
Wynik operacji finansowych netto	(5.018)	(4.919)	(99)

	Okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2006 r.		
	PLN (tysiące)		
	<u>Przed kapitalizacją</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Po kapitalizacji</u>
Przychody finansowe	2.399	1.010	1.389
Koszty finansowe	(5.264)	(4.025)	(1.239)
Wynik operacji finansowych netto	(2.865)	(3.015)	150

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych za okres od 1 stycznia 2007 r. do 27 września 2007 r. (1,4 milionów PLN) obejmował udział akcjonariuszy mniejszościowych 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%. Począwszy od tego dnia nie występują udziały mniejszości w spółkach zależnych.

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

W wyniku czynników przedstawionych powyżej, Spółka zrealizowała zysk netto w wysokości 6,2 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r. w porównaniu do zysku netto w wysokości 16,9 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu

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

Dane z Bilansu	30 wrzesień 2007 r.	31 grudzień 2006 r.
	(niezbadane)	
	PLN (tysiące)	
Wartość firmy	293.416	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	44.300
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	13.533
Zapasy lokali mieszkalnych	368.086	182.920
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	96.246	21.695
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	281.276	104.142
Przychody przyszłych okresów	102.641	51.154

Wartość firmy

Wartość firmy wynika z wniesienia aportu przez GE Real Estate w postaci udziałów GE Real Estate w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson. Wartość aportu została określona zgodnie z wartością rynkową i wyniosła 313.500.000 PLN. Wartość firmy jest równa różnicy pomiędzy wartością rynkową udziałów, a wartością księgową udziałów w wysokości 20.084.000 PLN (poprzednio ujętej jako kapitały mniejszości).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2007 r. nie wystąpiły, w porównaniu do 44,3 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Spadek ten jest rezultatem transakcji z dnia 27 września 2007 r., w której spółka Landscape Sp.k. nabyła od spółki Brighton Sp. z o.o. grunt, z zamiarem przeznaczenia go do realizacji inwestycji mieszkaniowej, a nie wykorzystania go w projekcie komercyjnym.

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim na dzień 30 września 2007 r. nie wystąpiły w porównaniu do 13,5 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Po utworzeniu spółki Ronson Europe N.V., jedyny udziałowiec i założyciel Spółki (spółka ITR Dori), wniósł w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów 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 30 września 2007 r. wyniosły 368,0 milionów PLN w porównaniu do 182,2 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynika głównie z zakupów Grupy, dotyczących siedmiu działek gruntu w związku z następującymi projektami: Kłobucka, Chopin, Vivaldi, Renaissance, Tulce, Goya oraz Imaginarium II, w łącznej kwocie 132,2 milionów PLN.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe wyniosły na dzień 30 września 2007 r. 96,2 milionów PLN w porównaniu do 21,7 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost salda należności wynikał głównie z zaliczek wpłaconych przez Grupę na poczet zakupu gruntów pod pięć nowych inwestycji: Matisse II, Aurora, Newton, Picasso i Eclipse w łącznej kwocie 73,4 milionów PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Saldo zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynosiło na dzień 30 września 2007 r. 281,3 milionów PLN w porównaniu do 104,1 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynika z faktu, zaciągnięcia przez Grupę kredytów bankowych w celu finansowania nowych projektów.

Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów wyniosły 102,7 milionów PLN na dzień 30 września 2007 r., w porównaniu do 51,2 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynika z otrzymanych zaliczek wpłaconych przez klientów na poczet zakupu lokali mieszkalnych.

Analiza przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela przedstawia przepływy pieniężne Grupy:

	Okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września	
	2007 r.	2006 r.
	(niezbadane) – PLN (tysiące)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(191.539)	(34.929)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(406)	(183)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	191.390	70.784

Grupa osiągnęła ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w kwocie 191,5 milionów PLN za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r., w porównaniu do ujemnych przepływów w kwocie 34,9 milionów PLN za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2006 r.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Grupy zwiększyły swoją ujemną wartość głównie na skutek:

- wzrostu wartości zapasów lokali mieszkalnych z 58,5 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 185,9 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.
- wzrostu rezerw oraz przychodów przyszłych okresów z 20,1 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 51,7 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.
- wzrostu należności oraz rozliczeń międzyokresowych z 4,9 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. do 74,9 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 r.

Ujemne przepływy pieniężne Grupy z działalności inwestycyjnej wyniosły 183 tysięcy PLN i 406 tysięcy PLN odpowiednio za okres dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2006 r. i 30 września 2007 r.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej Grupy wyniosły 70,8 milionów PLN za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2006 r., w porównaniu do przepływów w wysokości 191,4 milionów PLN za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r. Wzrost uzyskanych środków z działalności finansowej wynikał ze wzrostu wartości netto kredytów bankowych w kwocie 117,1 milionów PLN i wzrostu wartości netto pożyczek otrzymanych od udziałowców w kwocie 3,9 milionów PLN.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs najniższy	Kurs najwyższy	Kurs na koniec kwartału
2007 rok (9 miesięcy)	3,832	3,744	3,939	3,777
2006 rok (9 miesięcy)	3,897	3,732	4,136	4,081

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	tysiące za wyjątkiem zysku netto na akcję			
	Okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września			
	2007 r.	2006 r.	2007 r.	2006 r.
Przychody	10.641	10.438	40.769	40.675
Zysk brutto ze sprzedaży	4.440	5.031	17.013	19.605
Zysk brutto przed opodatkowaniem	2.611	5.458	10.003	21.271
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1.629	4.335	6.240	16.895
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(49.992)	(8.963)	(191.539)	(34.929)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(106)	(47)	(406)	(183)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	49.953	18.164	191.390	70.784
Zwiększenie (zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(147)	8.741	(555)	35.672
Zapasy lokali mieszkalnych	97.442	60.704	368.086	247.731
Razem aktywa	212.192	86.262	801.555	352.034
Przychody przyszłych okresów	27.172	22.779	102.641	92.961
Zobowiązania długoterminowe	60.261	28.122	227.636	114.767
Zobowiązania krótkoterminowe	48.159	30.990	181.919	126.472
Kapitał własny	103.772	22.556	392.000	92.050
Kapitał podstawowy	57	-	217	-
Zysk netto na jedną akcję zwykłą ⁽¹⁾	0,7	1,9	2,8	7,5

⁽¹⁾ Przy założeniu, że akcje istnieją od 1 stycznia 2006 r.

Bieżące projekty, których zakończenie jest planowane do końca roku 2007 oraz w roku 2008

Poniższa tabela zawiera informacje na temat czterech bieżących inwestycji Spółki na dzień 30 września 2007 r. Spółka uzyskała pozwolenia na budowę i rozpoczęła realizację wszystkich czterech projektów.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu w m ²	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia ogółem w m ²	Liczba mieszkań sprzedanych na dzień 30 września	Liczba mieszkań dostarczonych na dzień 30 września
Galileo	Poznań	8.598	226	16.100	26	-
Meridian	Warsaw	5.196	206	15.000	174	53
Mistral	Warsaw	5.366	54	4.300	48	-
Imaginarium	Warsaw	10.343	58	4.000	48	-
Razem		29.503	544	39.400	296	53

Galileo

Etap realizacji

Realizacja inwestycji Galileo rozpoczęła się w lutym 2007 roku; oczekuje się, że zostanie ona zakończona w czwartym kwartale 2008 roku.

Opis projektu

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.

Meridian

Etap realizacji

Realizacja inwestycji Meridian rozpoczęła się w listopadzie 2005 roku; jej zakończenie jest planowane w październiku 2007 roku.

Opis inwestycji

Inwestycja jest 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.

Mistral

Etap realizacji

Realizacja inwestycji Mistral rozpoczęła się w grudniu 2006 roku; jej zakończenie jest planowane w marcu 2008 roku.

Opis inwestycji

Inwestycja jest realizowana na nieruchomości o powierzchni 5.366 m² na Ursynowie w Warszawie. Inwestycja Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe budynki wolno stojące, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań w każdym (łącznie 54 mieszkania, bez lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.300 m². Metraż mieszkań wynosi od 51 do 113 m².

Imaginarium*Etap realizacji*

Realizacja inwestycji Imaginarium rozpoczęła się w grudniu 2006 roku; jej zakończenie jest planowane w grudniu 2007 roku

Opis inwestycji

Inwestycja jest realizowana 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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia**Główni akcjonariusze**

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania (14 listopada 2007 r.) niniejszego skróconego raportu za okresie dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r., niżej wymienieni akcjonariusze posiadali, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

	Na dzień 14 listopada 2007 r.		Wzrost	Na dzień 30 września 2007 r.	
	Ilość akcji / udział %		liczby akcji	Ilość akcji / udział %	
I.T.R Dori B.V.	63,9%	144.866.667	142.616.667	79,1%	2.250.000
GE Real Estate CE Residential B.V	18,4%	41.800.000	41.205.500	20,9%	594.500

Poniższa tabela przedstawia zmianę w stanie posiadania udziałów przez głównych akcjonariuszy przy założeniu, że opcja dodatkowego przydziału na 6 milionów akcji zostanie w pełni zrealizowana.

	Na dzień 14 listopada 2007 r.		Wzrost	Na dzień 30 września 2007 r.	
	Ilość akcji / udział %		liczby akcji	Ilość akcji / udział %	
I.T.R Dori B.V.	61,3%	138.866.667	136.616.667	79,1%	2.250.000
GE Real Estate CE Residential B.V	18,4%	41.800.000	41.205.500	20,9%	594.500

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 roku oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu

Stan posiadania akcji Spółki oraz zmiany w stanie posiadania przez członków Zarządu przedstawiono poniżej:

Akcje

Członkowie Zarządu nie byli w posiadaniu, ani nie otrzymali żadnych akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 14 listopada 2007 r.

Prawa do akcji / Opcje na akcje

Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 14 listopada 2007 r. prawa do akcji Spółki:

- Pan Kerem otrzymał prawo do 300,000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR każda w dacie przypadającej sześć miesięcy od daty dopuszczenia akcji Spółki do publicznego obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych („Dopuszczenie”);
- Pan Kerem otrzymał opcje na nabycie 1,2 milionów akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równej 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia). Opcje 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 Kerema 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,
- 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 równej 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia). Opcje będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących 50.000 akcji rocznie, przez trzy lata, w każdą kolejną rocznicę począwszy od daty przypadającej od dnia pierwszego notowania.

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 2007 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 2006 r. do 14 listopada 2007 r.

W imieniu Zarządu

Dror Kerem
Prezes Zarządu
Dyrektor Generalny

Ariel Bouskila
Członek Zarządu
Dyrektor Finansowy

Rotterdam, 14 listopada 2007 roku

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku

TŁUMACZENIE

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

	30 września 2007 r. (niezbadane)	30 czerwca 2007 r. (niezbadane)	31 grudnia 2006 r. ⁽¹⁾	30 września 2006 r. ⁽¹⁾ (niezbadane)
	PLN (tysiące)			
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE				
Rzeczowe aktywa trwałe	747	722	315	292
Wartości niematerialne	97	74	169	78
Wartość firmy	293.416	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	44.300	44.300	29.500
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego	628	667	729	767
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanim	-	-	13.533	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.471	3.657	2.750	1.261
Aktywa trwałe razem	296.359	49.420	61.796	31.898
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy lokali mieszkalnych	368.086	247.731	182.920	131.382
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	96.246	40.126	21.695	13.078
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38.565	14.757	39.120	47.429
Aktywa obrotowe razem	502.897	302.614	243.735	191.889
AKTYWA RAZEM	799.256	352.034	305.531	223.787
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY AKCJONARIUSZY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	389.701	92.050	106.036	22.301
Kapitały mniejszości	-	18.745	18.711	-
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	225.391	106.665	94.057	139.848
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2.245	8.102	8.763	8.252
Zobowiązania długoterminowe razem	227.636	114.767	102.820	148.100
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	55.885	10.085	10.085	998
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22.349	22.003	13.392	10.737
Zobowiązania z tytułu podatków	543	922	2.832	199
Rezerwy	501	501	501	501
Przychody przyszłych okresów	102.641	92.961	51.154	40.951
Zobowiązania krótkoterminowe razem	181.919	126.472	77.964	53.386
PASYWA RAZEM	799.256	352.034	305.531	223.787

⁽¹⁾ – Łączne dane porównawcze – zob. nota 1.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 9 miesiący kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)	Okres 3 miesiący kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)	Okres 9 miesiący kończący się 30 września 2006 r. ⁽¹⁾ (niezbadane)	Okres 3 miesiący kończący się 30 września 2006 r. ⁽¹⁾ (niezbadane)
PLN				
(tysiące, oprócz danych na jedną akcję i liczby akcji)				
Przychody	40.769	28.102	40.675	18.964
Koszt własny sprzedaży	(23.756)	(14.939)	(21.070)	(9.214)
Zysk brutto na sprzedaży	17.013	13.163	19.605	9.750
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	6.954	-
Koszty ogólnego zarządu	(6.911)	(2.620)	(5.438)	(1.636)
Zysk na działalności operacyjnej	10.102	10.543	21.121	8.114
Przychody finansowe	773	45	1.389	599
Koszty finansowe	(872)	(142)	(1.239)	(351)
Wynik operacji finansowych netto	(99)	(97)	150	248
Zysk przed opodatkowaniem	10.003	10.446	21.271	8.362
Podatek dochodowy	(2.390)	(2.641)	(4.376)	(1.853)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	7.613	7.805	16.895	6.509
W tym przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	7.613	7.805	16.895	6.509
Akcjonariuszy mniejszościowych	(1.373)	(1.339)	-	-
Zysk netto po podziale dla akcjonariuszy mniejszościowych	6.240	6.466	16.895	6.509
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ⁽²⁾	2.256.557	2.269.386	2.250.000	2.250.000
Zysk na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) każda	2,8	2,8	7,5	2,9

⁽¹⁾ Łączne dane porównawcze – zob. nota 1

⁽²⁾ Przy założeniu, że akcje istniały od 1 stycznia 2006.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM**

Za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2007 r.

<i>W tysiącach PLN</i>	<u>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominujące</u>	<u>Kapitały mniejszości</u>	<u>Zysk netto</u>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Kapitał z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Kapitał własny Grupy Ronson na dzień 1 stycznia 2006 r.	4.806	-	-	-	-	4.806
Zwiększenia ze sprzedaży udziałów w spółkach Grupy Ronson oraz pozostałych dopłat do kapitału ⁽¹⁾	69.333	18.690	-	-	-	88.023
Zysk netto za rok obrotowy 2006	31.897	21	-	-	-	31.918
Kapitał własny Grupy Ronson na dzień 31 grudnia 2006 r.	106.036	18.711	-	-	-	124.747
Strata netto za okres kończący się 29 czerwca 2007 r.	(226)	34	-	-	-	(192)
Kapitał własny Grupy Ronson na dzień 29 czerwca 2007 r.	105.810	18.745	-	-	-	124.555
Przeniesienie kapitału własnego na dzień 29 czerwca 2007 r.	(105.810)	-	-	-	-	(105.810)
Wydanie akcji na dzień założenia Spółki ⁽²⁾	-	-	-	172	-	172
Aktywa netto wniesione aportem ⁽³⁾	-	-	-	-	91.878	91.878
Stan na dzień 30 czerwca 2007 r.	-	18.745	-	172	91.878	110.795
Zysk netto za okres 3 miesięcy kończący się 30 września 2007 r.	-	1.339	6.466	-	-	7.805
Wydanie akcji na dzień założenia Spółki ⁽²⁾	-	-	-	45	-	45
Aktywa netto wniesione aportem ⁽⁴⁾	-	(20.084)	-	-	291.140	271.056
Stan na dzień 30 września 2007 r.	-	-	6.466	217	383.018	389.701

⁽¹⁾ W listopadzie 2006 roku, Grupa i jej udziałowcy podpisali ze stroną trzecią umowę na mocy, której strona trzecia stała się bezpośrednim udziałowcem 20 polskich spółek Grupy. W związku z powyższą umową 20 polskich spółek objętych umową, wyemitowało nowe udziały, które zostały objęte i pokryte wkładem pieniężnym przez stronę trzecią.

⁽²⁾ Kapitał zakładowy spółki Ronson Europe N.V. wyniósł 217 tysięcy PLN. Liczba akcji („authorized shares”) Spółki wynosi 225.000 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda. Liczba wyemitowanych i opłaconych akcji na dzień powstania Spółki wyniosła 56.890. W październiku 2007 roku, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o podziale 225.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 1 EUR każda na 1.125.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Po tej transakcji liczba wyemitowanych i opłaconych akcji na dzień powstania Spółki wyniosła 2.844.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

- ⁽³⁾ Po utworzeniu Spółki, ITR Dori – jedyny jej właściciel i założyciel, wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach o wartości 105.810 tysięcy PLN 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 w dniu 29 czerwca 2007 r., powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysiące PLN. Wartość netto wkładu wyniosła 91.878 tysięcy PLN i została zaprezentowana w tabeli powyżej.
- ⁽⁴⁾ W trakcie trzeciego kwartału 2007 roku, w ramach zakończenia procesu łączenia działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, GE Real Estate, udziałowiec mniejszościowy dokonał wniesienia aportu w postaci udziałów posiadanych w polskich spółkach Grupy Ronson. Dodatkowo RD Landscape Sp.k., nowo powstała polska spółka zależna spółki Ronson Europe, zakupiła nieruchomość gruntową należącą do Brighton Tec Sp. z o.o. Wartość wkładu wniesionego przez GE Real Estate została określona na poziomie rynkowej wartości godziwej i wyniosła 313.500.000 PLN. Wartość netto wniesionych aktywów i zobowiązań wynika z (i) kwoty 293.416.000 PLN wyrażającą różnicę pomiędzy rynkową wartością godziwą wkładu w wysokości 313.500.000 PLN, a jego wartością księgową w wysokości 20.084.000 PLN (ujętą poprzednio jako kapitały mniejszości); oraz (ii) zmniejszenia w kwocie 22.360.000 PLN wynikającego z przeniesienia aktywów ze spółki Brighton Tec do RD Landscape, w rezultacie zakupu gruntu (jak opisano powyżej).

Za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2006 r.

<i>W tysiącach PLN</i>	<u>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</u>	<u>Kapitały mniejszości</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Kapitał własny Grupy Ronson na dzień 1 stycznia 2006 r.	4.806	-	4.806
Zwiększenie ze sprzedaży udziałów w spółkach Grupy Ronson oraz pozostałych dopłat do kapitału	600	-	600
Zysk netto za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2006 r.	16.895	-	16.895
Stan na dzień 30 września 2006 r.	<u>22.301</u>	<u>-</u>	<u>22.301</u>

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

**SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW
PIENIĘŻNYCH**

	Okres 9 miesiący kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)	Okres 3 miesiący kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)	Okres 9 miesiący kończący się 30 września 2006 r. ⁽¹⁾ (niezbadane)	Okres 3 miesiący kończący się 30 września 2006 r. ⁽¹⁾ (niezbadane)
	PLN (tysiące)			
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(191.539)	(156.145)	(34.929)	(20.020)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(406)	(265)	(183)	(72)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	191.390	180.218	70.784	28.244
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	(555)	23.808	35.672	8.152
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	39.120	14.757	11.757	39.277
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	38.565	38.565	47.429	47.429

⁽¹⁾ Łączne dane porównawcze – zob. nota 1

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO****Nota 1 – Informacje dotyczące działalności Grupy**

- (a) Załączone skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 30 września 2007 r., wynik finansowy, zmiany w kapitale własnym oraz przepływy pieniężne za okres trzech i dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r. spółki Ronson Europe N.V. (zwanej dalej "Spółką") oraz jej jednostek zależnych (łącznie zwanych dalej „Grupą”) oraz zaangażowanie Grupy w spółkach stowarzyszonych. Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r. został zatwierdzony do publikacji przez członków Zarządu w dniu 14 listopada 2007.
- (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. w celu pozyskania udziałów w polskich spółkach Grupy Ronson prowadzących 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.

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. (zwanej dalej „Gator”), 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 Ronson Europe N.V., jedyny właściciel i założyciel Spółki (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.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku****TŁUMACZENIE**

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

W dniu 27 września 2007 r., została przeprowadzona reorganizacja z Grupą General Electric – pierwotnie, bezpośrednio udziały w wysokości 20,9% w polskich spółkach celowych Grupy Ronson były w posiadaniu Gator Investment Sp. z o.o.; po reorganizacji 20,9% udziałów w polskich spółkach celowych Grupy Ronson jest w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (“GE Real Estate”).

W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate CE Residential B.V. (“GE Real Estate”) wniosła do Spółki, swoje udziały we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian za 11.890 nowych akcji w Spółce o wartości nominalnej EUR 1 każda, w rezultacie udział GE Real Estate w kapitale zakładowym Spółki wyniósł 20,9%.

W związku z powyższym, na dzień 30 września 2007 r. udział ITR Dori w kapitale Spółki wynosił 79,1% a GE Real Estate pozostałe 20,9%.

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

W październiku 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o emisji 197.155.500 akcji o wartości nominalnej EUR 0,02. 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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda.

W dniu 24 października 2007 r. spółka ITR Dori sprzedała 19,3 milionów akcji po cenie 5,75 PLN każda.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Ronson, sporządzone na dzień oraz za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 r., obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych przy uwzględnieniu kapitałów mniejszości poszczególnych spółek Grupy do dnia 27 września 2007 r. Sprawozdania finansowe spółek zależnych objętych konsolidacją obejmują okres od 1 stycznia 2007 r., co odzwierciedla fakt, iż spółki te były efektywnie kontrolowane przez Grupę i jej właścicieli przez okres dziewięciu miesięcy kończących się 30 września 2007 r. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. 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.

Łączne sprawozdania finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. oraz na dzień i za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2006 r. zostały sporządzone poprzez zagregowanie jednostkowych sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy przy uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy. Sprawozdania finansowe Grupy Ronson zostały ujęte od dnia 1 stycznia 2006 r., co odzwierciedla fakt, iż kontrola ze strony Grupy i ich właścicieli występuje efektywnie od dnia 1 stycznia 2006 r.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku****TŁUMACZENIE**

Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2006 r. i na dzień 30 września 2006 r. oraz za okresy kończące się w tych dniach zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. Zgodnie z informacją zawartą powyżej, ITR Dori zakończyła proces nabycia 100% udziałów w Grupie Ronson w dniu 19 stycznia 2006 r. Łączny bilans Grupy Ronson na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz na dzień 30 września 2006 r. obejmuje zagregowane dane z bilansów poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy przy uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy.

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

Skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2007 r., 30 czerwca 2007 r., oraz 30 września 2006 r., skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skrócone zestawienie zysków i strat ujętych w okresie oraz skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy i trzech miesięcy kończący się 30 września 2007 r. oraz za okres sześciu miesięcy i trzech miesięcy kończący się 30 września 2006 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2006 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2006 r. zostało zaczerpnięte z łącznego zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Grupy Ronson.

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości Nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”. Sporządzając niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe, Spółka kierowała się tymi samymi zasadami rachunkowości, które zastosowała do łącznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. sporządzonym prospektywnie na dzień 10 października 2007 r. Roczne sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2006 zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, obowiązującymi dla sprawozdawczości sprawozdań skonsolidowanych. Ponadto, Spółka zastosowała standardy oraz interpretacje obowiązujące do dnia 30 września 2007 r. Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2007 r. powinno być analizowane łącznie ze zbadanym łącznym sprawozdaniem finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2006 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 kwartalne 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.

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Lista spółek, których sprawozdania finansowe zostały uwzględnione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i zakres własności oraz kontroli są przedstawione w nocie 8.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

Nota 3 – Zmiany w składzie spółek podlegających konsolidacji

Poniższa tabela przedstawia nowo utworzone spółki oraz spółki wyłączone z konsolidacji w okresie dziewięciu miesięcy kończącym się 30 września 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 Millenium 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%
	Wyłączenie z konsolidacji
	%
21 Brighton Tec Sp. z o.o. (*)	100%

(*) dodatkowe informacje znajdują się w skróconym skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym – nota 4.

Nota 4 – Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki składał się z 2.844.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda.

W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła swoją pierwszą ofertę publiczną akcji na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i sprzedała 26,6 milionów akcji po cenie 5,75 PLN za akcje.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

Nota 5 – Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których zapłata jest prawdopodobna. Na dzień 30 września 2007 r. zobowiązania z tego tytułu wyniosły 62.178 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 głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których spłata przez wymienione poniżej spółki jest prawdopodobna:

<u>Nazwa jednostki</u>	<u>Saldo na 30 września 2007 r. PLN (tysiące)</u>	<u>Saldo na 31 grudnia 2006 r. PLN (tysiące)</u>
Ronson Development South Sp. z o.o.	5.150	-
Ronson Development West Sp. z o.o.	49.600	-
Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	7.428	-
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	-	14.450
Ronson Development Habitat Sp. z o.o.	-	12.521
	62.178	26.971

Dodatkowo, zobowiązania w stosunku do głównego wykonawcy z tytułu usług budowlanych, które będą świadczone w przyszłości, wynoszą 47.900 tysięcy PLN na dzień 30 września 2007 r.

Zobowiązań w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych, które będą świadczone w przyszłości przedstawia tabela poniżej:

<u>Nazwa jednostki</u>	<u>Saldo na 30 września 2007 r. PLN (tysiące)</u>	<u>Saldo na 31 grudnia 2006 r. PLN (tysiące)</u>
Ronson Development Company Sp. z o.o.	42.500	-
Ronson Development Creation Sp. z o.o.	2.500	-
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2.900	-
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	-	15.307
	47.900	15.307

Nota 6 – Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość 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.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**
TŁUMACZENIE

Wynik segmentu, jego aktywa raz 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 powiązаныmi kosztami, koszty związane z siedzibą Spółki 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 głównie na czterech segmentach geograficznych:

- Warszawa
- Poznań
- Wrocław
- Szczecin

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia dwa segmenty branżowe:

- Budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych (“Budownictwo mieszkaniowe”)
- Budowa i wynajem pomieszczeń biurowych (“Najem”)

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

	Za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2007 r.						Razem
	PLN (tysiące) niezbadane						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	
Przychody od odbiorców zewnętrznych razem							
Budownictwo mieszkaniowe	40.320	-	-	-	-	-	40.320
Najem	449	-	-	-	-	-	449
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody razem	40.769	-	-	-	-	-	40.769
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	10.793	(726)	(234)	(38)	-	(213)	9.582
Najem	(530)	-	-	-	-	-	(530)
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	(195)	1.146	951
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	10.263	(726)	(234)	(38)	(195)	933	10.003
Podatek dochodowy							(2.390)
Zysk netto za okres							7.613

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

	Na dzień 30 września 2007 r.						
	PLN (tysiące) niezbadane						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	295.590	61.060	113.314	29.291	-	1.667	500.922
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	398.412	(100.078)	298.334
Aktywa razem	295.590	61.060	113.314	29.291	398.412	(98.411)	799.256
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	275.828	38.870	70.937	18.325	-	(2.653)	401.307
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	8.248	-	8.248
Zobowiązania razem	275.828	38.870	70.937	18.325	8.248	(2.653)	409.555
<i>Wydatki inwestycyjne</i>	-	-	-	-	141	-	141
<i>Amortyzacja</i>	180	-	-	-	161	-	341

	Za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2006 r.						
	PLN (tysiące) niezbadane						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznym razem							
Budownictwo mieszkaniowe	39.947	-	-	-	-	-	39.947
Najem	728	-	-	-	-	-	728
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody razem	40.675	-	-	-	-	-	40.675
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	15.233	110	(124)	-	-	497	15.716
Najem	6.719	-	-	-	-	-	6.719
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	(1.164)	-	(1.164)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	21.952	110	(124)	-	(1.164)	497	21.271
Podatek dochodowy							(4.376)
Zysk netto za okres							16.895

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

	Na dzień 30 września 2006 r.						Razem
	PLN (tysiące) niezbadane						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	155.179	20.492	3.643	-	-	407	179.721
Najem	30.305	-	-	-	-	-	30.305
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	13.761	-	13.761
Aktywa razem	185.484	20.492	3.643	-	13.761	407	223.787
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	160.116	17.255	1.616	-	-	18	179.005
Najem	20.630	-	-	-	-	-	20.630
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	1.851	-	1.851
Zobowiązania razem	180.746	17.255	1.616	-	1.851	18	201.486
<i>Wydatki inwestycyjne</i>	-	-	-	-	111	-	111
<i>Amortyzacja</i>	-	-	-	-	69	-	69

Nota 7 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W dniu 26 lipca 2007 r. nowo powstała spółka z Grupy Ronson – RD Landscape Sp.k. – zawarła wstępną umowę nabycia od ITR Dori B.V. aktywów spółki Brighton Tec Sp. z o.o. Głównym składnikiem majątku spółki Brighton Tec była nieruchomość gruntowa znajdująca się w dzielnicy Mokotów, w Warszawie. Brighton Tec wystąpił o decyzję o warunkach zabudowy dla projektu o przeznaczeniu mieszkaniowym, w odróżnieniu od projektu handlowego rozważanego pierwotnie. W dniu 27 września 2007 r. dokonano sprzedaży aktywów za kwotę 11.500.000 EUR, w gotówce, według wyceny do wartości godziwej. Po sfinalizowaniu ww. sprzedaży cała działalność Grupy Ronson przed reorganizacją została przeniesiona do Spółki.

Nota 8 – Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy

Dnia 29 czerwca 2007 r., spółka ITR Dori przekazała na rzecz Spółki swoje udziały i prawa do nich w 36 polskich spółkach celowych Grupy Ronson (36 spółek) w zamian, za które Spółka wydała ITR Dori akcje stanowiące 79,1% kapitału akcyjnego.

Dnia 27 września 2007 r., spółka GE Real Estate przekazała na rzecz Spółki swoje udziały i prawa do nich we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson (34 spółki) w zamian, za które Spółka wydała GE Real Estate akcje stanowiące 20,9% kapitału akcyjnego.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**
TŁUMACZENIE

Poniżej zaprezentowano nazwy polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, rok założenia oraz udział w kapitale podstawowym i prawach głosu, należący bezpośrednio do ITR Dori i GE Real Estate na dzień 30 września 2007 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 30 września 2007)	2006	100,0%
23 Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
24 Ronson Development Conception Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
25 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
26 Ronson Development Skyline Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
27 Ronson Development Continental Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
28 Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
29 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
30 Ronson Development South Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
31 Ronson Development West Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
32 Ronson Development East Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (*)	2007	100,0%
33 Ronson Development North Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (*)	2007	100,0%
34 Ronson Development Providence Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (*)	2007	100,0%
35 Ronson Development Destiny Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (*)	2007	100,0%
36 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (*)	2007	100,0%

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

B. Kontrolowane pośrednio przez Spółkę:

1	Ronson Development Community Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
2	Ronson Development Estate Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
3	Ronson Development Home Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
4	Ronson Development Horizon Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
5	Ronson Development Landscape Sp.k. (**)	2007	100,0%
6	Ronson Development Town Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	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%).

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

Nota 9 – Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Ronson Europe N.V.

Skrócony jednostkowy bilans podmiotu dominującego

	30 września 2007 r. (niezbadane)	30 czerwca 2007 r. (niezbadane)
	PLN (tysiące)	
AKTYWA		
Wartość firmy	293.416	-
Udziały w jednostkach zależnych	96.812	91.878
Aktywa trwałe razem	390.228	91.878
AKTYWA OBROTOWE		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1.804	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	172
Aktywa obrotowe razem	1.822	172
AKTYWA RAZEM	392.050	92.050
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	217	172
Kapitał z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej	383.018	91.878
Zysk netto za okres	6.466	-
Kapitał własny razem	389.701	92.050
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2.349	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2.349	-
PASYWA RAZEM	392.050	92.050

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat

	Okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)
	PLN (tysiące)	
Przychody	-	-
Koszty ogólnego zarządu i administracji	47	47
Strata z działalności operacyjnej	(47)	(47)
Przychody finansowe	3	3
Strata przed uwzględnieniem wyników spółek zależnych	(44)	(44)
Wyniki spółek zależnych po opodatkowaniu	6.510	6.510
Zysk netto	6.466	6.466
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	2.256.557	2.250.000
Zysk na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) każda	2,8	2,9

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dziewięciu miesięcy kończący się 30 września 2007 roku**

TŁUMACZENIE

Skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

	Okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)
	PLN (tysiące)	
Bilans otwarcia	-	92.050
Nowo wyemitowane akcje	217	45
Kapitał z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej	383.018	291.140
Zysk netto	6.466	6.466
Bilans zamknięcia	389.701	389.701

Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

	Okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 30 września 2007 r. (niezbadane)
	PLN (tysiące)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(199)	(199)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	217	45
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	18	(154)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	-	172
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	18	18