

Ronson Europe N.V.
Śródroczny raport finansowy
za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2009 roku

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu, sporządzonego w języku angielskim. W sprawach interpretacji wiążącą wersją jest angielska wersja językowa.

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu z działalności	1
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009	
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	16
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	17
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	18
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	19
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Informacje ogólne

Wstęp

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 czerwca 2009 roku, 64,2% akcji było 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 17,4% było w posiadaniu pozostałych inwestorów. Na dzień 27 sierpnia 2009 roku cena rynkowa akcji wynosiła 1.4 złotego za akcję, dając łączną kapitalizację Spółki na poziomie 317,8 milionów złotych.

Przegląd spółki

Spółka jest doświadczonym, dynamicznie rozwijającym się deweloperem szybko rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych miastach Polski. W oparciu o duży portfel posiadanych gruntów, Spółka ma dobrą pozycję, aby zostać jednym z wiodących deweloperów na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych.

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. Mając na uwadze obecną trudną i niepewną sytuację rynkową, Zarząd Spółki ocenia, że jej strategia deweloperska powinna pozwolić na dostosowanie się do warunków rynkowych poprzez dywersyfikację ryzyka, ocenę i potencjalnie modyfikację liczby projektów, ich wielkości oraz rozważenie różnych lokalizacji geograficznych.

Do dnia 30 czerwca 2009 roku, Grupa zakończyła realizację dziewięciu projektów, obejmujących łącznie 1.341 lokali o łącznej powierzchni 92.300 m², przekazując klientom 1.157 lokali o łącznej powierzchni 78.900 m². Przekazanie pozostałych 184 lokali w ramach zakończonych projektów o łącznej powierzchni 13.400 m² planowane jest na drugie półrocze 2009 roku oraz rok 2010 (patrz strona 10).

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa jest w trakcie realizacji pięciu projektów obejmujących 431 lokali, o łącznej powierzchni około 42.200 m², w ramach których 89 lokali o łącznej powierzchni około 10.500 m² ma być zakończone do końca 2009 roku. Pozostałe 342 lokale o łącznej powierzchni 31.700 m² mają zostać zakończone do końca 2010 roku. Ponadto, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 22 projektów na różnych etapach realizacji obejmujących łącznie około 5.400 lokali o łącznej powierzchni 383.000 m² w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie. Spółka planuje rozpocząć cztery nowe projekty w drugiej połowie 2009 roku.

Przegląd sytuacji rynkowej

Po okresie dynamicznego rozwoju w latach 2006 - 2007, któremu towarzyszył bezprecedensowy wzrost, rosnące ceny oraz rosnąca liczba lokali mieszkalnych wprowadzonych na rynek, na początku 2008 roku obserwowano się spadek dynamiki rynku oraz stabilizację cen. Zarząd Spółki szacuje jednakże, że w wyniku zaniechania lub wstrzymania projektów przez wielu deweloperów, nierównowaga pomiędzy podażą a popytem (nadpodaż) zostanie skonsumowana przez rynek w okresie jednego roku.

Polska gospodarka udowodniła, że jest stosunkowo silna w czasie ostatnich turbulencji na rynkach światowych, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z innymi krajami europejskimi), według oceny Zarządu jest dobrą perspektywą rozwoju na krajowym rynku nieruchomości. Jednakże przy ogólnej ocenie sytuacji rynkowej, Zarząd bierze pod uwagę, że ogólny kryzys gospodarczy, wciąż się nie zakończył i sektor finansowy jest wciąż daleki od ozdrowienia.

Zdaniem Zarządu, Spółka jest dobrze przygotowana na zmieniające się warunki rynkowe i przygotowuje nowe projekty, które w ocenie Zarządu wyróżniać się będą na rynku ze względu na ich lokalizację, jakość oraz atrakcyjne ceny.

W celu zminimalizowania ryzyka rynkowego Spółka stosuje obecnie bardzo selektywne podejście w zakresie rozpoczynania nowych projektów. Ponadto w ramach fazy przygotowawczej projektów Spółka kładzie duży nacisk na podział projektów na mniejsze części. W kwestii relacji z instytucjami finansowymi, Spółka jest przygotowana na wzrost kosztów finansowania jak również na bardziej wymagające warunki udzielania kredytów przez banki.

Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku

A. Projekty zakończone

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku Grupa zakończyła realizację projektu Galileo. Budowa projektu Galileo rozpoczęła się w lutym 2007 roku, a zakończyła w marcu 2009 roku. Projekt Galileo został zrealizowany na działce o wielkości 8 598 m² zlokalizowanej w Poznaniu. Projekt mieszkaniowy Galileo składa się z 5 sześciopiętrowych budynków mieszkalnych obejmujących 226 mieszkań i 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni 16 700 m².

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego, tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego oraz przekazaniu nabywcy kluczy do lokalu mieszkalnego, po otrzymaniu ważnego pozwolenia na budowę otrzymanego przez Grupę. Przychody wygenerowane przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku wyniosły 42,1 miliona złotych, podczas gdy koszt własny sprzedaży wyniósł 26,7 milionów złotych. Wynik finansowy brutto na sprzedaży wyniósł 15,4 milionów złotych a marża brutto na sprzedaży 36,5%.

Poniższa tabela pokazuje przychody, koszt własny sprzedaży oraz wynik finansowy brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku w podziale na poszczególne projekty:

Projekt	Informacja o oddanych lokalach mieszkalnych		Przychód		Koszt własny sprzedaży		Wynik brutto na sprzedaży	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	PLN (tysiące złotych)	%	PLN (tysiące złotych)	%	PLN (tysiące złotych)	%
Galileo	58	4.004	35.456	84,3%	21.887	81,9%	13.569	38,3%
Meridian	7	536	4.751	11,3%	3.267	12,2%	1.484	31,2%
Imaginarium I	2	141	1.366	3,2%	980	3,7%	386	28,3%
Inne	n.d.	n.d.	497	1,2%	575	2,2%	(78)	-15,7%
Razem / Średnio	67	4,681	42,070	100,0%	26,709	100,0%	15,361	36,5%

Galileo

Budowa projektu Galileo została zakończona w marcu 2009 roku. Projekt Galileo został zrealizowany na działce o wielkości 8 598 m² zlokalizowanej w Poznaniu. Projekt mieszkaniowy Galileo składa się z 5 sześciopiętrowych budynków mieszkalnych obejmujących 226 mieszkań i 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni 16 700 m².

Meridian

Budowa projektu mieszkaniowego Meridian została zakończona w październiku 2007 roku. Inwestycja została realizowana na gruncie o powierzchni 5.196 m² w dzielnicy Wola w Warszawie. Projekt Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań i siedem lokali handlowych o łącznej powierzchni 15.000 m².

Imaginarium I

Budowa projektu Imaginarium została zakończona w pierwszym kwartale 2008 roku. Inwestycja została zrealizowana na części działki o powierzchni 10.343 m² znajdującej się w Warszawskiej dzielnicy Bielany. Imaginarium składa się z dwupiętrowych budynków obejmujących łącznie 58 mieszkań o łącznej powierzchni 3.983 m².

Pozostałe przychody

Inne przychody są głównie związane ze sprzedażą miejsc parkingowych oraz powierzchni magazynowych w innych projektach, które zostały zakończone w poprzednich latach.

Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku (c.d.)

C. Lokale sprzedane w okresie

Tabela poniżej przedstawia łączną liczbę sprzedanych lokali (t.j. łączną liczbę lokali, dla których Spółka podpisała z klientem przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane przed 31 grudnia 2008 r.	Lokale sprzedane w ciągu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2009 r.	Lokale przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2009 r.	Razem
Meridian ^(*)	Warsaw	198	5	3	206
Imaginarium I ^(*)	Warsaw	57	(2)	3	58
Galileo ^(*)	Poznań	67	31	134	232
Constans ^(**)	Warsaw	4	(2)	34	36
Imaginarium II ^(**)	Warsaw	36	14	15	65
Gardenia ^(**)	Warsaw	-	-	22	22
Gemini I ^(**)	Warsaw	8	34	117	159
Nautica ^(**)	Warsaw	27	38	84	149
Razem		397	118	412	927

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały przedstawione w części „Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku - B. Wynik w podziale na projekty” (strony 2 i 3).

(**) Informacje dotyczące bieżących projektów w budowie zostały przedstawione w części „Prognozy dla pozostałej części roku 2009 oraz na rok 2010” (strony 10 do 12).

Informacje finansowe

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z MSR 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF zastosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008.

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

Analiza wyniku finansowego

Skonsolidowany zysk netto za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku wyniósł 6.115 tysięcy złotych i został ustalony w następujący sposób:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2009	2008
	PLN (tysiące złotych, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody	42.070	22.928
Koszt własny sprzedaży	(26.709)	(12.095)
Zysk brutto na sprzedaży	15.361	10.833
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.267)	(476)
Koszty ogólnego zarządu	(6.770)	(7.289)
Pozostałe koszty	(207)	(364)
Pozostałe przychody	1.022	547
Wynik na działalności operacyjnej	8.139	3.251
Przychody finansowe	356	978
Koszty finansowe	(774)	(578)
Wynik operacji finansowych, netto	(418)	400
Zysk brutto	7.721	3.651
Podatek dochodowy	(1.606)	(1.164)
Zysk netto za okres	6.115	2.487
Zysk netto na jedną akcję (podstawowy i rozwodniony)	0,027	0,011

Przychody

Przychody wzrosły o 19,2 milionów złotych (83,5%) z 22,9 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2008 roku do 42,1 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku, co wynika głównie ze wzrostu ilości przekazanych mieszkań (w m²) skompensowanego częściowo spadkiem średnich cen sprzedaży za m².

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 14,6 milionów złotych (120,8%) z 12,1 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku do 26,7 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku, co głównie wynika zarówno ze wzrostu ilości lokali przekazanych klientom mieszkań jak i ich powierzchni (również wyrażone w m²) oraz wzrostu średniego kosztu budowy w przeliczeniu na m².

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,8 miliona złotych (166,2%) z 0,5 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku do 1,3 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009, co wynika głównie ze wzrostu liczby prowadzonych przez Grupę projektów oraz ilości mieszkań oferowanych do sprzedaży.

Analiza wyniku finansowego (c.d.)

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,5 miliona złotych (7,1%) z 7,3 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2008 roku do 6,8 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku. Spadek netto wynika głównie z:

- Spadku kosztu wynagrodzeń w formie akcji (niegotówkowego), w związku z długoterminowym planem motywacyjnym obejmującym akcje i opcje na akcje dla członków Zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki z 2,1 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2008 roku do 21 tysięcy złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku.
- Wzrostu kosztu wynagrodzeń z 2,9 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2008 roku do 4,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku, który wynika z przejściowego wpływu stosunkowo wysokich wynagrodzeń Zarządu w 2009 roku. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku, koszty wynagrodzeń zawierały nie tylko wynagrodzenie obecnych członków Zarządu, ale również wynagrodzenie dla byłego Dyrektora Zarządzającego na warunkach ustalonych pomiędzy byłym Dyrektorem Zarządzającym a Spółką.

Spółka obecnie prowadzi działania mające na celu optymalizację kosztów ogólnego zarządu. Działania te obejmują między innymi redukcję zatrudnienia (z 47 osób na dzień 31 grudnia 2008 roku do 40 osób na dzień 30 czerwca 2009 roku) oraz zmniejszenie kosztów audytu przeprowadzanego przez niezależną firmę audytową.

Zysk z działalności operacyjnej

W wyniku czynników przedstawionych powyżej zysk z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 4,8 milionów złotych, z 3,3 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku do 8,1 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku.

Wynik operacji finansowych, netto

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

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

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 r.		
	PLN (tysiące złotych)		
	Razem	Kapitalizacja	Ujęte w rachunku całkowitych dochodów
Przychody finansowe	356	-	356
Koszty finansowe	(9.731)	8.957	(774)
Wynik operacji finansowych netto	(9.375)	8.957	(418)

Analiza wyniku finansowego (c.d.)

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 r.		
	PLN (tysiące złotych)		
	Razem	Kapitalizacja	Ujęte w rachunku całkowitych dochodów
Przychody finansowe	1.293	(315)	978
Koszty finansowe	(9.634)	9.056	(578)
Wynik operacji finansowych netto	(8.341)	8.741	400

Koszt netto operacji finansowych przed kapitalizacją wzrósł o 1,1 miliona złotych (12,4%) z 8,3 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku do 9,4 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku. Wzrost ten wynika ze zmniejszenia łącznej wartości depozytów krótkoterminowych utrzymywanych przez Grupę na rachunkach bankowych.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	Na dzień 30 czerwca 2009 r.	Na dzień 31 grudnia 2008 r.
	PLN (tysiące złotych)	
Zapasy	629.116	577.010
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21.040	31.409
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	283.721	282.752

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2009 roku wyniosła 629,1 milionów złotych, w porównaniu do 577,0 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku. Wzrost wynika głównie z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami budowy w łącznej kwocie 61,5 miliona złotych oraz skapitalizowanych kosztów finansowych netto w kwocie 9,0 milionów złotych. Wzrost ten został pomniejszony o wartość rozpoznanego kosztu własnego sprzedaży w kwocie 26,6 milionów złotych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe na dzień 30 czerwca 2009 roku wyniosły 21 milionów złotych, w porównaniu do 31,4 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku. Spadek wynika głównie ze spadku salda należności z tytułu podatku VAT o 11,9 milionów złotych z 16,7 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku do 4,8 milionów złotych na dzień 30 czerwca 2009 roku.

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

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły na dzień 30 czerwca 2009 roku łącznie 283.7 milionów złotych, w porównaniu do 282.8 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku. Wzrost wynika głównie z zaciągnięcia przez Grupę nowych kredytów bankowych w celu finansowania nowych projektów na kwotę 6.5 milionów złotych. Wzrost ten został skompensowany poprzez spłaty kredytów bankowych na kwotę 6.0 milionów złotych. Z łącznej kwoty 283.7 milionów złotych, 225.4 milionów złotych obejmuje kredyty i pożyczki o terminie zapadalności do dnia 30 czerwca 2010 roku.

Struktura wymagalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Grupy w okresie ostatnich 2-3 lat polegającą na częściowym refinansowaniu zakupu gruntów kredytami krótko i średnioterminowymi. Ponadto, część obecnych prac budowlanych była również finansowana kredytami bankowymi. Spółka zamierza spłacić część krótkoterminowych pożyczek i kredytów.

Ostatnio Spółka zakończyła negocjacje z bankami, które są zainteresowane finansowaniem dwóch projektów będących w trakcie budowy: Nautica (Pekao S.A.) oraz Gemini I (PKO BP S.A.). Kredyt budowlany dla Gemini I został już udzielony przez PKO BP S.A. i bank ten finansuje już budowę tego projektu. Zakończenie negocjacji z Pekao S.A. w odniesieniu do projektu Nautica jest planowane na pierwszą połowę września 2009 roku.

Negocjacje z bankami dotyczą również warunków spłaty istniejących pożyczek w kwocie 45.6 milionów złotych z terminem wymagalności przypadającym na wrzesień 2009 roku (Pekao S.A.) oraz w kwocie 43.7 milionów złotych z terminem wymagalności przypadającym na czerwiec 2009 roku (kredyt udzielony na zakup gruntu w kwocie 14.4 milionów złotych, którego termin spłaty został przełożony na czerwiec 2010 roku) oraz wrzesień 2009 roku (PKO BP S.A.). Komitet kredytowy Pekao S.A. zaakceptował przedłużenie terminu spłaty, podczas gdy komitet kredytowy PKO BP S.A. jeszcze nie podjął ostatecznej decyzji.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs najniższy	Kurs Najwyższy	Kurs na koniec okresu
2009 (6 miesięcy)	4,4742	3,9170	4,8999	4,4696
2008 (6 miesięcy)	3,4924	3,3542	3,6577	3,3542

źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach za wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2009	2008	2009	2008
Przychody	9.403	6.565	42.070	22.928
Zysk brutto ze sprzedaży	3.433	3.102	15.361	10.833
Zysk/ (strata) brutto	1.726	1.045	7.721	3.651
Zysk/ (strata) netto	1.367	712	6.115	2.487
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4.557)	(3.126)	(20.389)	(10.917)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	436	167	1.952	584
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(46)	917	(205)	3.202
Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4.167)	(2.042)	(18.642)	(7.131)
Zapasy	140.754	149.391	629.116	501.088
Razem aktywa	151.938	183.023	679.104	613.897
Zaliczki otrzymane	13.127	19.295	58.673	64.720
Zobowiązania długoterminowe	14.162	50.380	63.299	168.986
Zobowiązania krótkoterminowe	71.636	50.190	320.186	168.348
Kapitał własny	66.140	82.453	295.619	276.563
Kapitał podstawowy	4.539	4.539	16.953	16.953
Średnia ważona liczba akcji (podstawowa)	226.966.666	226.676.611	226.966.666	226.676.611
Średnia ważona liczba akcji (rozwodniona)	227.605.999	228.866.666	227.605.999	228.866.666
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0.006	0.003	0.027	0.011

Dane prezentowane w EUR mogą sugerować pogarszanie się sytuacji finansowej Spółki, podczas gdy zostały one przygotowane jedynie dla dodatkowych celów prezentacyjnych i każdy analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmianę w kursie PLN/EUR w roku 2009 w porównaniu do roku 2008, która była nieistotna z punktu widzenia działalności Spółki i wyników.

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

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

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

Prognozy dla pozostałej części roku 2009 oraz na rok 2010

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali mieszkalnych w ramach trzech zakończonych projektów, które Grupa zamierza sprzedać i przekazać nabywcom w pozostałej części roku 2009 oraz w roku 2010:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba mieszkań sprzedanych (*)			Liczba mieszkań oddanych (*)			Liczba mieszkań, których oddanie (*) przewidywane jest do 31 grudnia 2010
			Do dnia 31 grudnia 2008	W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009	Razem	Do dnia 31 grudnia 2008	W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009	Razem	
Galileo (**)	Poznań	232	67	31	98	-	58	58	174
Meridian (**)	Warszawa	206	198	5	203	196	7	203	3
Imaginarium I (**)	Warszawa	58	57	(2)	55	49	2	51	7
Total		496	322	34	356	245	67	312	184

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

(**) Informacje odnośnie zakończonych projektów znajdują się w części Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku B. Wyniki w podziale na projekty (strona 2 do 3).

B. Bieżące projekty w budowie

Poniższa tabela zawiera informacje na temat pięciu bieżących inwestycji Spółki, których zakończenie planowane jest na pozostałą część roku 2009 oraz na rok 2010. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację wszystkich pięciu projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu w m ²	Łączna powierzchnia mieszkań w m ²	Liczba mieszkań	Mieszkania sprzedane do dnia 30 czerwca 2009 r.	Planowana data zakończenia budowy
Constans	Warszawa	36.377	10.000	36	2	2009/2010
Imaginarium II	Warszawa	7.042	4.700	65	50	2009
Gardenia	Warszawa	7.129	3.700	22	-	2009/2010
Gemini I	Warszawa	3.929	13.200	159	42	2010
Nautica	Warszawa	10.749	10.600	149	65	2010
Razem		65.226	42.200	431	159	

Constans

Opis projektu

Projekt Constans jest realizowany na gruncie o powierzchni 36.377 m² zlokalizowanym w Konstancinie, pod Warszawą. Inwestycja obejmuje 18 domów typu „bliźniak” (łącznie 36 lokali) o łącznej powierzchni 10.000 m². Projekt podzielony jest na 3 fazy z których pierwsza obejmuje 8, druga – 6, a trzecia 4 domy.

Prognozy dla pozostałej części roku 2009 oraz na rok 2010 (c.d.)

Etap realizacji

Budowa projektu Constans rozpoczęła się w lutym 2008 roku. Zakończenie budowy pierwszej, drugiej i trzeciej fazy planowane jest odpowiednio w trzecim kwartale 2009 roku, pierwszym kwartale 2010 roku i drugim kwartale 2010 roku.

Imaginarium II

Opis projektu

Projekt Imaginarium II został zrealizowany na gruncie o powierzchni 7.042 m² w warszawskiej dzielnicy Bielany (ulica Gwiaździsta) i jest położony w sąsiedztwie projektu Imaginarium I. Projekt jest kontynuacją projektu Imaginarium I (w zakresie jakości i architektury). Projekt Imaginarium II obejmuje 3 budynki wielorodzinne o łącznej liczbie 65 mieszkań i łącznej powierzchni użytkowej 4.700 m².

Etap realizacji

Budowa projektu Imaginarium II rozpoczęła się w lipcu 2008 roku, i została zakończona po okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku, w sierpniu 2009 roku.

Gardenia

Opis projektu

Projekt Gardenia jest realizowany na gruncie o powierzchni 7.192 m² zlokalizowanym w Józefosławiu, pod Warszawą. Inwestycja, podzielona na 2 fazy, obejmuje 22 domy jednorodzinne (w zabudowie szeregowej) o łącznej powierzchni 3.700 m². W ramach pierwszej fazy zostanie wybudowane 8 domów, natomiast w ramach drugiej fazy - 14 domów.

Etap realizacji

Budowa projektu Gardenia rozpoczęła się w sierpniu 2008 roku. Termin zakończenia pierwszej oraz drugiej fazy zaplanowany jest odpowiednio na czwarty kwartał 2009 roku oraz pierwszy kwartał 2010 roku.

Gemini I

Opis projektu

Projekt Gemini I jest realizowany na gruncie o powierzchni 3.929 m² zlokalizowanym w warszawskiej dzielnicy Ursynów (aleja KEN) w bezpośrednim sąsiedztwie stacji metra Imielin. Projekt obejmuje jeden 11-piętrowy budynek mieszkalny z 151 mieszkaniami i 8 lokalami handlowymi o łącznej powierzchni 13.200 m².

Etap realizacji

Budowa projektu Gemini I rozpoczęła się w październiku 2008 roku, planowany termin zakończenia prac przypada na trzeci kwartał 2010 roku.

Nautica

Opis projektu

Projekt Nautica jest realizowany na gruncie o powierzchni 10.749 m² zlokalizowanym w warszawskiej dzielnicy Ursynów (ulica Stryjeńskich). Projekt będzie obejmował 4 pięciopiętrowe budynki mieszkalne o łącznej liczbie 148 mieszkań oraz jeden lokal handlowy. Łączna powierzchnia będzie wynosiła 10.600 m².

Etap realizacji

Budowa projektu Nautica rozpoczęła się w listopadzie 2008 roku, a jego zakończenie jest planowane na drugi kwartał 2010 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2009 oraz na rok 2010 (c.d.)

C. Projekty dla których rozpoczęcie prac budowlanych jest planowane na drugą połowę 2009 roku.

Imaginarium III

Projekt Imaginarium III będzie realizowany na gruncie o powierzchni 5 700 m² zlokalizowanym na warszawskiej dzielnicy Bielany (ulica Gwiaździsta) położonej w sąsiedztwie projektów Imaginarium I i Imaginarium II. Projekt jest kontynuacją projektów Imaginarium I i Imaginarium II w zakresie jakości i architektury. Projekt Imaginarium III obejmuje 2 budynki wielorodzinne o łącznej liczbie 45 mieszkań i łącznej powierzchni 3.566 m². Spółka rozważa rozpoczęcie projektu w czwartym kwartale 2009 roku.

Plejada

Projekt Plejada będzie realizowany na gruncie o powierzchni 39.604 m² zlokalizowanym w Tulcach na przedmieściach Poznania. Projekt obejmujący 146 wolnostojących domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni 22.500 m² będzie podzielony na 8 etapów. Grupa otrzymała pozwolenie na budowę 51 ze 146 domów. Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszego etapu projektu w czwartym kwartale 2009 roku. Pierwszy etap projektu obejmuje 18 domów.

Mozart

Projekt Mozart będzie realizowany na gruncie o powierzchni 30.200 m² zlokalizowanym w Szczecinie na ulicy Duńskiej. Projekt będzie obejmował 499 mieszkań o łącznej powierzchni 33.500 m² i będzie podzielony na 4 etapy. Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszego etapu budowy w czwartym kwartale 2009 roku. Pierwszy etap projektu będzie zawierał 41 lub 82 mieszkania.

Goya

Projekt Goya będzie realizowany na gruncie o powierzchni 14.039 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu. Projekt będzie obejmował 190 mieszkań o łącznej powierzchni 13.600 m² i będzie podzielony na 2 etapy. Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszego etapu budowy w czwartym kwartale 2009 roku. Pierwszy etap projektu będzie obejmował 70 mieszkań.

D. Główne ryzyka i niepewności dotyczące drugiej połowy 2009 roku

Sytuacja ekonomiczna w Europie, w tym w Polsce, oraz niepewność na rynku mieszkaniowym utrudniają podanie konkretnych szacunków wyniku roku 2009. Rozwój polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi stanowią najistotniejsze zakresy niepewności w pozostałej części roku finansowego.

Dodatkowe informacje do raportu

Główni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki na dzień opublikowania niniejszego skróconego raportu za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku (28 sierpnia 2009 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Dodatkowe informacje do raportu (c.d.)

Akcje

	Na dzień 28 sierpnia 2009 Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2009 Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2008 Liczba akcji / udział %
I.T.R. Dori B.V.	145.746.776 64.2%	-	145.746.776 64.2%	-	145.746.776 64.2%
GE Real Estate 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu

Za wyjątkiem przedstawionych w rocznych sprawozdaniach finansowych na rok 2008, Członkowie Zarządu nie posiadali żadnych akcji i/albo praw do akcji w Spółce w okresie od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 28 sierpnia 2009 roku.

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 28 sierpnia 2009 roku.

Inne

Na dzień 30 czerwca 2009 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 45.563 tysiące złotych.

Na dzień 30 czerwca 2009 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

Poniższe zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku:

- zwiększenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1 635 tysięcy złotych (zwiększenie w wysokości 1 021 tysięcy złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku);
- spadek rezerwy na zobowiązania podatkowe o kwotę 100 tysięcy złotych (wzrost o 163 tysiące złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku).

Aurora

Ronson Development West Sp. z o.o. (dalej "R.D. West") zawarł w czerwcu 2007 roku przedwstępną umowę zakupu dotyczącą czterech nieruchomości gruntowych w Poznaniu (łączna wartość transakcji została ustalona na kwotę 62 milionów złotych). Sprzedający nie wypełnił wymogów zawartych w umowie niezbędnych do zawarcia transakcji w wyniku, czego umowa wygasła. R.D. West weszła w spór prawny ze sprzedającym w kwestii zwrotu wpłaconej zaliczki w kwocie 12.4 milionów złotych. Roszczenie R.D. West jest zabezpieczone i poza poddaniem się przez sprzedającego egzekucji w trybie par. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, obejmuje również hipotekę na nieruchomości gruntowej (będącej przedmiotem powyższej transakcji) do kwoty 24.8 milionów złotych.

W maju 2009 roku strony zawarły ugodę, zgodnie z którą zaliczka zostanie zwrócona Spółce. Spółka zdecydowała się zawrzeć tę umowę nawet pomimo tego, że Zarząd był przekonany o ostatecznej wygranej w przypadku sprawy sądowej. Jednakże potencjalna sprawa sądowa wydawała się być długa i skomplikowana, ponadto Zarząd ocenia, że odzyska całą wartość zapłaconej zaliczki poprzez przejęcie gruntu, pomimo tego, że ostateczna kwota spłaty zaliczki może być zmniejszona do kwoty 9.0 milionów złotych, jeżeli zostanie zapłacona przed końcem kwietnia 2010 roku (wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od 1 sierpnia 2009 roku od niespłaconej kwoty). Zarząd Spółki ocenia, że jedynym realnym sposobem wyegzekwowania tej umowy będzie przejęcie gruntu.

Na podstawie powyższej ugody i zgodnie z szacunkami Zarządu Spółki, realne jest oczekiwanie pełnego zwrotu wpłaconej zaliczki. Dlatego też roszczenie w kwocie 12.4 milionów złotych pozostało w niezmienionej wartości i zostało wykazane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2009 roku jako "Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe czynne".

Oświadczenie o zgodności

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z MSR 34 i MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF zastosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia jasno i rzetelnie sytuację majątkową Grupy na dzień 30 czerwca 2009 roku oraz wynik finansowy netto za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym przedstawia jasno i rzetelnie sytuację majątkową na dzień bilansowy oraz działalności w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2009 roku wraz z opisem głównych możliwości i ryzyk związanych z planowanym rozwojem Grupy w drugiej połowie 2009 roku.

Zarząd

Shraga Weisman

Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński

Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski

Dyrektor ds. Sprzedaży
i Marketingu

Amos Weltsch

David Katz

Karol Pilniewicz

Rotterdam, 28 sierpnia 2009

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia
		2009 (Nie badane)	2008
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		1.674	1.017
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego		726	692
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2.610	2.149
Aktywa trwałe razem		5.010	3.858
Zapasy	9	629.116	577.010
Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe czynne		21.040	31.409
Należności z tytułu podatku dochodowego		396	378
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		20.681	39.323
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczone		2.861	5.043
Aktywa obrotowe razem		674.094	653.163
Aktywa razem		679.104	657.021
Kapitał własny			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		16.953	16.953
Kapitał zapasowy		215.105	215.105
Zysk z lat ubiegłych		63.561	57.425
Kapitał własny		295.619	289.483
Zobowiązania			
Kredyty bankowe	10	-	86.548
Pożyczki od jednostek powiązanych	11	58.337	57.619
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		4.962	3.327
Zobowiązania długoterminowe razem		63.299	147.494
Kredyty bankowe	10	225.384	138.585
Rezerwy		3.044	3.144
Zaliczki otrzymane		58.673	54.334
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		33.085	23.832
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	149
Zobowiązania krótkoterminowe razem		320.186	220.044
Zobowiązania razem		383.485	367.538
Suma pasywów		679.104	657.021

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

		Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009	Za okres 3 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009	Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2008	Za okres 3 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2008
		(nie badane)	(nie badane/nie podlegało przeładowi)	(nie badane)	(nie badane/nie podlegało przeładowi)
<i>PLN (w tysiącach poza danymi na akcję i liczbą akcji)</i>	<i>Nota</i>				
Przychody		42.070	26.914	22.928	10.240
Koszt własny sprzedaży		(26.709)	(17.302)	(12.095)	(5.556)
Zysk brutto na sprzedaży		15.361	9.612	10.833	4.684
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.267)	(993)	(476)	(291)
Koszty ogólnego zarządu		(6,770)	(4.013)	(7.289)	(3.307)
Pozostałe koszty		(207)	(138)	(364)	(249)
Pozostałe przychody		1.022	354	547	371
Zysk na działalności operacyjnej		8.139	4.822	3.251	1.208
Przychody finansowe		356	(42)	978	362
Koszty finansowe		(774)	(382)	(578)	(170)
Wynik operacji finansowych		(418)	(424)	400	192
Zysk/ (strata) brutto		7.721	4.399	3.651	1.400
Podatek dochodowy	12	(1.606)	(841)	(1.164)	(458)
Zysk netto okresu		6.115	3.557	2.487	942
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody razem		6.115	3.557	2.487	942
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		226.966.666	226.966.666	226.676.611	226.686.666
Średnia ważona liczba akcji rozwodnionych		227.605.999	227.605.999	228.866.666	228.866.666
Zysk na jedną akcję zwykłą (podstawowy)		0.027	0.016	0.011	0.004
Zysk na jedną akcję zwykłą (rozwodniony)		0.027	0.016	0.011	0.004

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Kapitał zapasowy (agio)</u>	<u>Zysk z lat ubiegłych</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Saldo na dzień 1 stycznia 2009 roku	16.953	215.105	57.425	289.483
Zysk netto za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku	-	-	6.115	6.115
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody łącznie	-	-	6.115	6.115
Płatność w formie akcji własnych (patrz nota 13)	-	-	21	21
Saldo na dzień 30 czerwca 2009 roku (niebadany)	16.953	215.105	63.561	295.619

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Kapitał zapasowy (agio)</u>	<u>Zysk z lat ubiegłych</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 roku (badany)	16.933	215.105	39.935	271.973
Zysk netto za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku	-	-	2.487	2.487
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody łącznie	-	-	2.487	2.487
Emisja nowych akcji*)	20	-	-	20
Płatność w formie akcji własnych (patrz nota 13)	-	-	2.083	2.083
Saldo na dzień 30 czerwca 2008 roku (niebadany)	16.953	215.105	44.505	276.563

⁹⁾ Dnia 24 czerwca 2008 Spółka wyemitowała 300 000 nowych akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,02 EUR każda dla Pana Dror Kerem, byłego Prezesa Zarządu. Akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej 6 tysięcy EUR (20 tysięcy złotych) zgodnie z prawami do akcji jakie zostały przydzielone Panu Dror Kerem w 2007 roku.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 r.	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 r.
	(nie badane)	(nie badane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	6.115	2.487
<i>Korekty uzgadniające zysk netto okresu do przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności operacyjnej</i>		
Amortyzacja	248	257
Koszty finansowe	9.731	9.634
Przychody finansowe	(356)	(1.293)
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	7	7
Wynagrodzenie oparte na akcjach	21	2.083
Podatek dochodowy	1.606	1.164
	17.372	14.339
Zmniejszenie/ (zwiększenie) wyrobów gotowych	26.609	12.093
Zmniejszenie/ (zwiększenie) produkcji w toku	(79.397)	(55.084)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) należności handlowych i innych należności oraz rozliczeń międzyokresowych czynnych	10.335	21.316
Zwiększenie/ (zmniejszenie) zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rozliczeń międzyokresowych biernych	9.253	627
Zwiększenie/ (zmniejszenie) rezerw	(100)	-
Zwiększenie/ (zmniejszenie) zaliczek otrzymanych	4.339	9.813
	(11.589)	3.104
Zapłacone odsetki	(8.557)	(7.782)
Otrzymane odsetki	356	431
Zapłacony podatek dochodowy	(599)	(6.670)
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności operacyjnej	(20.389)	(10.917)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(267)	(122)
Krótkoterminowe depozyty stanowiące zabezpieczenie dla banków	2.182	673
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	37	33
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	1.952	584
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływ z emisji nowych akcji	-	20
Zaciągnięcie pożyczek bankowych, po odjęciu kosztów bankowych	5.812	22.967
Splata pożyczek bankowych	(6.017)	(12.169)
Splata pożyczek od jednostek powiązanych	-	(7.616)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(205)	3.202
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(18.642)	(7.131)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początku okresu	39.323	71.829
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20.681	64.698

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1 – Informacje dotyczące działalności

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 czerwca 2009 roku, 64,2% 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 17,4% było w posiadaniu pozostałych inwestorów.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku i na dzień 31 grudnia 2008 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku zawiera dane Spółki i jej jednostek zależnych (razem „Grupa”) i było przedmiotem przeglądu przez niezależnego audytora. Sprawozdanie z całkowitych dochodów i odpowiadające mu noty zawierają również dane za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku oraz dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku – dane te nie podlegały przeglądowi ani badaniu przez niezależnego audytora.

Lista spółek, których dane finansowe są zawarte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wraz z informacją na temat posiadanych udziałów i zakresie kontroli nad tymi spółkami została przedstawiona w nocie 7.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2009 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 28 sierpnia 2009 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z MSR 34 i MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF zastosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (c.d.)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia, lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze śródroczne skrócone, skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie jest świadomy żadnych faktów ani okoliczności, które mogłyby zagrozić kontynuacji działalności przez Grupę. Dodatkowego komentarza wymaga struktura wymagalności zobowiązań Spółki z tytułu kredytów bankowych, które w całości zostały zaprezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe. Struktura wymagalności tychże zobowiązań odzwierciedla transakcje zawarte w przeszłości przez Spółkę, uwzględniające transakcje nabycia gruntów z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego, oraz bieżącą praktykę sektora bankowego zakładającą udzielanie kredytów bankowych na zakup gruntu tylko na okres 12-18 miesięcy. Zarząd Spółki jest pewien wartości gruntów wykorzystanych jako zabezpieczenie dla otrzymanych kredytów bankowych jak i kontynuacji współpracy z bankami oraz możliwości Spółki do obsługi swojego zadłużenia zgodnie z harmonogramem. Do dnia dzisiejszego, Grupa nie złamała żadnych warunków i była w stanie przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości

Poza wymienionymi poniżej zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku.

Wymienione poniżej nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje są obowiązkowe dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2009 roku.

MSR 1 (zmieniony) Prezentacja sprawozdań finansowych. - standard ten wprowadza rozróżnienie między takimi zmianami w kapitale własnym, które wynikają z transakcji z właścicielami i takimi, które wynikają z innych transakcji. W związku z tym zestawienie zmian w kapitale własnym zawiera jedynie szczegóły transakcji z właścicielami, podczas gdy wszystkie inne zmiany w kapitale własnym są prezentowane w jednej linii. Dodatkowo standard wprowadza sprawozdanie z całkowitych dochodów, które obejmuje wszystkie pozycje przychodów i kosztów ujmowanych w zysku lub stracie oraz wszystkie inne pozycje rozpoznanych dochodów i kosztów, przy czym możliwe jest prezentowanie wszystkich tych pozycji razem w jednym sprawozdaniu lub też prezentowanie dwóch powiązanych ze sobą sprawozdań. Spółka sporządza jedno sprawozdanie (skonsolidowane) sprawozdanie z całkowitych dochodów. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie ze zmienionymi wymogami standardu.

MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego (zmieniony) – zmieniony standard wymaga, aby koszty finansowania zewnętrznego związane z dostosowaniem składnika aktywów do użytku lub sprzedaży były kapitalizowane. Zmieniony standard nie wprowadza zmian do polityki rachunkowości Grupy.

Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja i MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych [instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki wynikające z likwidacji (spółki)] – wprowadzają dla instrumentów finansowych z opcją sprzedaży i dla instrumentów, które powodują obowiązek przekazania innej jednostce proporcjonalnego udziału w aktywach netto w przypadku likwidacji spółki, obowiązek klasyfikacji jako składnika kapitału własnego, pod warunkiem spełnienia określonych warunków. Wdrożenie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wynik działalności Grupy, ponieważ Grupa nie wyemitowała tego typu instrumentów.

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

MSSF 2 (zmieniony) Płatności w formie akcji. Warunki nabywania uprawnień i anulowanie zmiana ta precyzuje definicję warunku nabywania uprawnień oraz odnosi się do ujęcia anulowania praw do nagród. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy, ponieważ nie miały miejsca żadne zdarzenia, których by ona dotyczyła. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

MSSF 8 Segmenty operacyjne, który z chwilą wejścia w życie zastąpił MSR 14 Sprawozdawczość wg segmentów działalności. Nowy standard wymaga zastosowania „podejścia zarządczego” zgodnie, z którym informacje dotyczące segmentów są identyfikowane i prezentowane zgodnie z zasadami wykorzystywanymi przez kierownictwo dla sprawozdawczości wewnętrznej. Wprowadzenie nowego standardu nie zmieniało liczby segmentów ujawnionych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponieważ działalność Grupy jest w dużej części jednakowa, z uwzględnieniem typu prowadzonych projektów (mieszkania i domy), ale skoncentrowana jest w różnych miastach, segmenty operacyjne zostały określone jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty. Dla celów sprawozdawczości segmenty operacyjne są grupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu (mieszkania, domy). W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę.

KIMSF 13 Programy lojalnościowe – interpretacja wymaga, aby punkty lojalnościowe ujmowane były jako oddzielny element transakcji sprzedaży, w ramach której zostały przyznane. Zastosowanie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy, ponieważ Grupa nie prowadzi programów lojalnościowych.

Interpretacja KIMSF 12 Umowy na usługi koncesjonowane – interpretacja ma zastosowanie do koncesjodawców umów na usługi koncesjonowane i wyjaśnia, jak należy ujmować zobowiązania i prawa wynikające z tych umów. Interpretacja nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż żaden podmiot Grupy nie jest koncesjodawcą.

Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji – zmieniony standard nakłada obowiązek ujawniania dodatkowych informacji na temat wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności. Dla każdej klasy instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej należy ujawnić informacje na temat wyceny postępując się hierarchią wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych do wyceny. Ponadto dla wycen wartości godziwej zaliczanych do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej należy przedstawić uzgodnienie pomiędzy bilansem otwarcia a bilansem zamknięcia. Należy również przedstawić wszelkie istotne przesunięcia między Poziomem 1 i Poziomem 2 hierarchii wartości godziwej. Zmiany precyzują również wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat ryzyka płynności. Zmiany dotyczące ujawniania informacji na temat ryzyka płynności nie wpłynęły w znaczący sposób na informacje w tym zakresie prezentowane dotychczas przez Grupę.

Interpretacja KIMSF 15 Umowy dotyczące budowy nieruchomości Interpretacja została wydana 3 lipca 2008 i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2009 lub później. Ustala ona jak i kiedy należy ujmować przychody ze sprzedaży nieruchomości i odpowiadające im koszty przez jednostki, które bezpośrednio lub pośrednio prowadzą działalność budowlaną nieruchomości. Grupa nie spodziewa się, aby niniejsza interpretacja miała wpływ na jej sprawozdanie finansowe. Interpretacja KIMSF 15 nie powoduje zmiany zasad rachunkowości Grupy, ponieważ Grupa już wcześniej stosowała przepisy MSR 18 dotyczące sprzedaży produktów.

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

KIMSF 16 *Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą* - interpretacja zawiera wytyczne dotyczące ujmowania zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkach zagranicznych, a w szczególności dostarcza wskazówek w zakresie: identyfikowania ryzyk walutowych kwalifikujących się do rachunkowości zabezpieczeń w ramach zabezpieczenia inwestycji netto, umiejscowienia instrumentów zabezpieczających w strukturze grupy kapitałowej, a także określania przez jednostkę kwoty dodatniej lub ujemnej różnicy kursowej, dotyczącej zarówno inwestycji netto jak i instrumentu zabezpieczającego, która powinna zostać przeklasyfikowana z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat w momencie zbycia jednostki zagranicznej. Zastosowanie KIMSF 16 nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ Grupa nie zabezpiecza udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą.

KIMSF 17, Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom, obowiązująca dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 lub później. Obecnie nie ma to zastosowania dla Spółki, jako że Spółka nie przekazywała żadnych aktywów niegotówkowych.

KIMSF 18, Aktywa otrzymane od klientów, obowiązująca dla transferów otrzymanych 1 lipca 2009 lub później. Ta interpretacja nie ma zastosowania do Grupy, ponieważ Grupa nie otrzymała żadnych aktywów od klientów.

Zastosowania rocznych poprawek do MSSF nie miało wpływu na sytuację finansową oraz działanie Grupy.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku.

Dodatkowo, w maju 2009 roku, Spółka zawarła ugodę w kwestii sporu złożonego przez Spółkę (patrz nota 17), której ostateczne rozstrzygnięcie zależy od działania strony trzeciej. Szacunki Zarządu Spółki co do wartości zaliczki, którą Grupa jest w stanie odzyskać (w wysokości 12,4 miliona złotych) pozostała niezmieniona i została wykazana w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2009 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2008 roku) w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe czynne”.

Nota 5 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Transakcje wyrażone w 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 niż waluta funkcjonalna zostały rozpoznane w rachunku całkowitych dochodów.

Nota 6 – Sezonowość

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

Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej

Polskie spółki, których dane finansowe zostały zawarte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z ich założeniami i udziałem własnościowym oraz prawami głosu posiadanymi bezpośrednio przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2009 roku w każdej ze spółek zostały wymienione poniżej.

Projekty realizowane przez Grupę znajdują się na różnym etapie zaawansowania: od momentu zakupu ziemi do projektów zakończonych lub prawie zakończonych.

Nazwa jednostki	Data założenia	Udział w spółce (prawo głosu)
A. Posiadane 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 Properties Sp. z o.o.	2002	100,0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100,0%
8. Ronson Development Residential Sp. z o.o.	2003	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 Poznań Sp. z o.o.	2005	100,0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2006	100,0%
16. Ronson Development Wrocław 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. (Komplementariusz, patrz ⁽²⁾)	2006	100,0%
21. Ronson Development Construction Sp. z o.o. (Komandytariusz, patrz ⁽²⁾)	2006	100,0%
22. Ronson Development City Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2009)	2006	100,0%
23. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
24. Ronson Development Conception Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
25. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100,0%
26. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
27. Ronson Development Continental Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
28. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
29. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100,0%

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

Nazwa jednostki	Data założenia	Udział w spółce (prawo głosu)
A. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:		
30. Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
31. Ronson Development West Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
32. Ronson Development East Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2009) ⁽¹⁾	2007	100,0%
33. Ronson Development North Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100,0%
34. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100,0%
35. Ronson Development Destiny Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2009) ⁽¹⁾	2007	100,0%
36. Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2009) ⁽¹⁾	2007	100,0%
37. Ronson Development Finco Sp. z o.o. ⁽³⁾	2009	100,0%
B. Posiadane pośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Community Sp.k. ⁽²⁾	2007	100,0%
2. Ronson Development Estate Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2009) ⁽²⁾	2007	100,0%
3. Ronson Development Home Sp.k. ⁽²⁾	2007	100,0%
4. Ronson Development Horizon Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2009) ⁽²⁾	2007	100,0%
5. Ronson Development Landscape Sp.k. ⁽²⁾	2007	100,0%
6. Ronson Development Town Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2009) ⁽²⁾	2007	100,0%
7. AGRT Sp. z o.o.	2007	100,0%

(1) Spółka sprawuje kontrolę nad działalnością operacyjną i finansową tej spółki oraz kontroluje korzyści z jej działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki posiada prawny tytuł własności do udziałów w Spółce.

(2) Właścicielem spółek jest Ronson Development Construction Sp. z o. o. komandytariusz, posiadający 99% udziałów oraz Ronson Development Sp. z o.o. komplementariusz, posiadający 1% udziałów.

(3) Ronson Development Finco Sp. z o. o., której właścicielem 100% udziałów jest Spółka, została utworzona w Polsce. Spółka rozpoczęła działalność w marcu 2009 roku, jej celem jest usprawnienie działalności finansowej w ramach Grupy..

Nota 8 - Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały określone jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Grupowanie dla celów sprawozdawczych zostało dokonane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy).

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania, zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane pozycje zawierają koszty siedziby Spółki oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku odroczonego.

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

	Na dzień 30 czerwca 2009 r. (nie badane)									
	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	292.634	94.991	146.968	8.713	68.763	2.388	51.299	7.411	-	672.167
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	5.937	5.937
Aktywa razem	292.634	94.991	147.968	8.713	68.763	2.388	51.299	7.411	5.937	679.104
Zobowiązania segmentu	198.485	49.992	88.223	18	18.700	-	16.773	16	-	372.207
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	11.278	11.278
Zobowiązania razem	198.485	49.992	88.223	18	18.700	-	16.773	16	11.278	383.485

	Na dzień 31 grudnia 2008 r.									
	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	266.167	83.623	160.093	8.464	69.190	2.405	50.747	7.579	-	648.268
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	8.753	8.753
Aktywa razem	266.167	83.623	160.093	8.464	69.190	2.405	50.747	7.579	8.753	657.021
Zobowiązania segmentu	162.428	44.816	114.744	43	18.579	-	16.772	-	-	357.382
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	10.156	10.156
Zobowiązania razem	162.428	44.816	114.744	43	18.579	-	16.772	-	10.156	367.538

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

	W tysiącach polskich złotych (PLN)									
	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2009 r. (nie badane)									
	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody zewnętrzne razem	6.614	-	35.456	-	-	-	-	-	-	42.070
Wyniki segmentu	1.459	(144)	13.421	(4)	149	(2)	(8)	(2)	-	14.869
Nieprzypisane wyniki	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.730)	(6.730)
Wynik z działalności operacyjnej	1.459	(144)	13.421	(4)	149	(2)	(8)	(2)	(6.730)	8.139
Koszty z tytułu podatku dochodowego	106	5	(515)	3	9	(1)	(8)	-	(17)	(418)
Wynik przed opodatkowaniem	1.565	(139)	12.906	(1)	158	(3)	(16)	(2)	(6.747)	7.721
Podatek dochodowy										(1.606)
Wynik okresu										6.115

	W tysiącach polskich złotych (PLN)									
	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2008 roku r. (nie badane)									
	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody zewnętrzne razem	22.928	-	-	-	-	-	-	-	-	22.928
Wyniki segmentu	10.084	(79)	28	(17)	77	(3)	(3)	(5)	-	10.082
Nieprzypisane wyniki	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.831)	(6.831)
Wynik z działalności operacyjnej	10.084	(79)	28	(17)	77	(3)	(3)	(5)	(6.831)	3.251
Koszty z tytułu podatku dochodowego	(8)	9	(1)	14	17	-	(2)	-	371	400
Wynik przed opodatkowaniem	10.076	(70)	27	(3)	94	(3)	(5)	(5)	(6.460)	3.651
Podatek dochodowy										(1.164)
Wynik okresu										2.487

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

W tysiącach polskich złotych (PLN) Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2009 (nie badane/ nie podlegało przeglądowi)

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody zewnętrzne razem	1.870	-	25.044	-	-	-	-	-	-	26.914
Wyniki segmentu	(240)	(291)	9.413	(1)	69	-	(2)	(1)	-	8.947
Nieprzypisane wyniki	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.125)	(4.125)
Wynik z działalności operacyjnej	(240)	(291)	9.413	(1)	69	-	(2)	(1)	(4.125)	4.822
Koszty z tytułu podatku dochodowego	42	25	(539)	3	2	(1)	(1)	-	45	(424)
Wynik przed opodatkowaniem	(198)	(266)	8.874	2	71	(1)	(3)	(1)	(4.080)	4.398
Podatek dochodowy										(841)
Wynik okresu										3.557

W tysiącach polskich złotych (PLN) Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2008 (nie badane/ nie podlegało przeglądowi)

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		przypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody zewnętrzne razem	10.240	-	-	-	-	-	-	-	-	10.240
Wyniki segmentu	4.533	(37)	56	(2)	73	-	14	(1)	-	4.636
Nieprzypisane wyniki	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.428)	(3.428)
Wynik z działalności operacyjnej	4.533	(37)	56	(2)	73	-	14	(1)	(3.428)	1.208
Koszty z tytułu podatku dochodowego	158	6	(5)	5	16	-	(2)	-	14	192
Wynik przed opodatkowaniem	4.691	(31)	51	3	89	-	12	(1)	(3.414)	1.400
Podatek dochodowy										(458)
Wynik okresu										942

Nota 9 – Zapasy

Ruchy na zapasach w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku i w ciągu roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku były następujące:

<i>W tysiącach polskich złotych(PLN)</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2009 r.	Przeniesione na wyroby gotowe	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2009 r.
	(badane)	(nie badane)	(nie badane)	(nie badane)
Grunt i koszty powiązane	408.098	(12.828)	2.356	397.626
Koszty budowy	107.595	(60.686)	61.471	108.380
Planowanie i zezwolenia	13.627	(1.377)	5.176	17.426
Koszty finansowe	29.243	(4.644.)	8.957	33.556
Inne	7.579	(1.675)	755	6.659
Produkcja w toku	566.142	(81.210)	78.715	563.647

<i>W tysiącach polskich złotych(PLN)</i>	Bilans otwarcia 01 stycznia 2009 r.	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w rachunku wyników	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2009 r.
	(badane))	(nie badane)	(nie badane)	(nie badane)
Wyroby gotowe	10.868	81.210	(26.609)	65.469
Zapasy (koszt)	577.010			629.116

<i>W tysiącach polskich złotych(PLN)</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2008	Przeniesione na skończone lokale	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2008
	(badane)	(nie badane)	(nie badane)	(nie badane)
Grunt i koszty powiązane	367.635	(4.639)	45.102	408.098
Koszty budowy	40.018	(15.415)	82.992	107.595
Planowanie i zezwolenia	4.789	(701)	9.539	13.627
Koszty finansowe	11.351	(1.781)	19.673	29.243
Inne	4.804	(1.096)	3.871	7.579
Produkcja w toku	428.597	(23.632)	161.177	566.142

<i>W tysiącach polskich złotych(PLN)</i>	Bilans otwarcia 01 stycznia 2008	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w rachunku wyników	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2008
	(badane)	(nie badane)	(nie badane)	(nie badane)
Wyroby gotowe	29.177	23.632	(41.941)	10.868

Zapasy (koszt) wycenione wg wartości niższej z dwóch: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	457.774			577.010
---	----------------	--	--	----------------

Nota 10 –Kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku, oraz w roku 2008:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku	okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku
Bilans otwarcia	225.133	187.575
Otrzymane kredyty bankowe	6.501	55.166
Spłacone kredyty bankowe	(6.017)	(18.280)
Zapłacone opłaty bankowe	(689)	(1.059)
Rozliczane opłaty bankowe	788	1.168
Należne odsetki od kredytów bankowych	(332)	563
Bilans zamknięcia	225.384	225.133
Krótkoterminowy	225.384	138.585
Długoterminowy	-	86.548
Razem Bilans zamknięcia	225.384	225.133

Daty wymagalności kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 roku nie wystąpiły żadne zmiany w warunkach otrzymanych kredytów bankowych, za wyjątkiem przedłużenia terminu spłaty jednego kredytu otrzymanego od PKO BP SA w wysokości 14.4 miliona złotych, który został zmieniony z 30 czerwca 2009 roku na 30 czerwiec 2010 roku.

Nota 11 –Pożyczek od jednostek powiązanych

Następujące pożyczki od jednostek powiązanych zostały otrzymane i spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku a także w roku 2008:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku	za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku
Bilans otwarcia (badany)	56.619	63.269
Spłacone pożyczki od udziałowców	-	(7.617)
Należne odsetki od pożyczek od udziałowców	718	1.967
Bilans zamknięcia (nie badany)	58.337	57.619

Wszystkie pożyczki od jednostek powiązanych są długoterminowe. Daty wymagalności pożyczek od jednostek powiązanych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku.

Nota 12 – Podatek dochodowy

	Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009 (Nie badany)	Za okres 3 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009 (Nie badane/nie podlegało przeładowi)	Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2008 (Nie badany)	Za okres 3 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2008 (Nie badane/nie podlegało przeładowi)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>				
Podatek dochodowy	432	310	8.495	6.523
Podatek odroczony				
Pochodzenie oraz odwrócenie tymczasowych różnic	2.859	1.882	(5.826)	(5.106)
Straty podatkowych do rozliczenia	(1.685)	(1.351)	(1.505)	(959)
Razem podatek odroczony	1.174	531	(7.331)	(6.065)
Razem podatek dochodowy	1.606	841	1.164	458

Nota 13 – Płatności w formie akcji

W czwartym kwartale 2007 roku, został wprowadzony długoterminowy plan motywacyjny (dalej zwany „Planem”). Planem objęci są pracownicy spółek wchodzących w skład Grupy, w tym członkowie Zarządu Spółki. W ramach Planu, członkowie Zarządu oraz wybrani pracownicy otrzymują opcje na akcje Spółki. 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 momencie wykonania prawa z opcji (okres nabywania uprawnień) i może być rozliczone jedynie w formie akcji. Okres nabywania uprawnień wynosi trzy oraz pięć lat, przy czym odpowiednio jedna trzecia i jedna piąta opcji może zostać wykonana po każdym kolejnym roku od daty przyznania opcji.

W dniu 5 listopada 2007 roku udzielono wybranym pracownikom Grupy łącznie 1.900.000 opcji na akcje po cenie wykonania 5,75 złotych. Z łącznej ilości przyznanych opcji dla 700.000 opcji okres nabywania uprawnień wynosi trzy lata, natomiast dla pozostałych 1.200.000 opcji, które zostały przyznane panu Dror Kerem, byłemu Prezesowi Zarządu Spółki oraz Dyrektorowi Generalnemu, okres nabywania uprawnień wynosi pięć lat. oraz panu Dror Kerem, Prezesowi Zarządu i Dyrektorowi Generalnemu Spółki - 1.200.000 opcji z pięcioletnim okresem karencji i siedmioletnim okresem wykonania.

Do dnia 30 czerwca 2009 roku wybrani pracownicy, którzy w 2007 roku przystąpili do Planu nie skorzystali z prawa wynikającego z opcji. Z powodu rezygnacji kilku członków kadry kierowniczej w 2008 roku oraz w 2009 roku, 1.260.667 opcji zostało anulowanych.

Nota 13 – Płatności w formie akcji (c.d.)

Szczegóły dotyczące niewykonanych opcji na dzień 30 czerwca 2009 roku przedstawia tabela poniżej:

Data nabycia uprawnień	Liczba opcji			
	Udzielone	Wykonane	Anulowane	Niewykonane
5 listopad 2008	473.333	-	(50.000)	423.333
5 listopad 2009	473.333	-	(317.333)	156.000
5 listopad 2010	473.334	-	(413.334)	60.000
5 listopad 2011	240.000	-	(240.000)	-
5 listopad 2012	240.000	-	(240.000)	-
Razem	1.900.000	-	(1.260.667)	639.333

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

Koszt związany z opisanym powyżej Programem ujęty w rachunku całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku wyniósł 21.000 złotych (za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku: 889.000 złotych). Opisane powyżej płatności w formie akcji zostały ujęte w korespondencji ze zwiększeniem składnika kapitału własnego.

Ponadto, pan Dror Kerem, były Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny Spółki, otrzymał prawo do 300.000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR każda, które to prawo zostało wykonane w dniu 24 czerwca 2008 roku. Prawo to zostało przyznane przez Radę Nadzorczą i wycenione wg wartości godziwej w momencie przyznania. Koszt rozpoznany w związku z powyżej opisanym prawem do akcji w rachunku całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku wyniósł 0 złotych (za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku: 1.194.000 złotych w korespondencji ze zwiększeniem składnika kapitału własnego).

Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, sprzedaż wynikająca z podpisanych umów nierozpoznana w rachunku całkowitych dochodów, zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

Tabela poniżej przedstawia kwoty niezapłaconych zobowiązań inwestycyjnych, które Grupa zobowiązała się ponieść, dotyczących usług budowlanych wykonywanych przez generalnych wykonawców:

W tysiącach polskich złotych (PLN)		Na dzień 30 czerwca 2009 r.	Na dzień 31 grudnia 2008 r.
Spółka	Projekt		
Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	Gemini I	31.622	56.720
Ronson Development Structure Sp. z o.o.	Nautica	25.024	44.806
Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	Constans	8.234	16.138
Ronson Development Home Sp.k.	Gardenia	2.133	5.499
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	370	8.050
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	-	601
Razem		67.383	131.814

Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, sprzedaż wynikająca z podpisanych umów nierozpoznana w rachunku całkowitych dochodów, zobowiązania warunkowe (c.d.)

(ii) Wartość sprzedaży wynikająca z podpisanych umów jeszcze nierozpoznana w rachunku zysków i strat:

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów, na podstawie podpisanych umów sprzedaży mieszkań tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2009 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej, (które są prezentowane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		Na dzień 30	Na dzień
Spółka	Projekt	czerwca	31 grudnia
		2009 r.	2008 r.
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	19.124	23.995
Ronson Development Structure Sp. z o.o.	Nautica	33.270	17.360
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	13.874	12.114
Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	Gemini I	20.390	9.497
Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	Constans	1.941	2.389
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	Meridian	1.732	2.232
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium I	416	515
Ronson Development Creation Sp. z o.o.	Mistral	27	-
Razem		90.774	68.102

(iii) Zobowiązania warunkowe:

Nie wystąpiły

Nota 15 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku nie wystąpiły istotne transakcje oraz salda z podmiotami powiązаныmi, za wyjątkiem ujawnionych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za rok 2008. W trakcie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku Grupa dokonała spłaty pożyczek od jednostek powiązanych wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 8.901 tysięcy złotych. Ponadto Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej dla pana Dror Kerem (patrz nota 13).

Nota 16 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 roku nie wystąpiły istotne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku miały miejsce następujące zmiany netto w wartości rezerw wykazanych przez Grupę:

- zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 1.635 tysięcy PLN (zmniejszenie w wysokości 6.422 tysięcy złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku);
- spadek rezerwy na zobowiązania podatkowe o kwotę 100 tysięcy złotych (wzrost o 163 tysiące złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku).

Nota 17 – Zdarzenia w ciągu okresu

Zakończenie realizacji projektów

W marcu 2009 roku Grupa zakończyła realizację projektu Galileo i otrzymała zgodę na użytkowanie nieruchomości. Budowa projektu rozpoczęła się w lutym 2007 roku.

Kredyty bankowe

W maju 2009 roku komitety kredytowe banków Pekao S.A. i PKO BP S.A. zatwierdziły kredyty bankowe na finansowanie projektów Nautica na warszawskim Ursynowie (do kwoty 59.6 milionów złotych) oraz Gemini w Warszawie (do kwoty 54.7 milionów złotych). Ponadto komitet kredytowy Pekao S.A. zatwierdził przedłużenie terminu spłaty udzielonego wcześniej kredytu, wykorzystanego na zakup gruntu (45.2 milionów złotych).

W czerwcu 2009 roku Spółka podpisała wiążące warunki wstępne z Pekao S.A. w związku z finansowaniem projektu Nautica oraz przedłużeniem terminu spłaty udzielonego wcześniej kredytu na zakup gruntu.

W czerwcu 2009 roku, Spółka podpisała umowę kredytu z PKO BP na finansowanie projektu Gemini oraz przedłużenia terminu spłaty kredytu na zakup ziemi dla tego projektu.

Inne

Z końcem marca 2009 roku, były Dyrektor Zarządzający oraz Prezes Zarządu Spółki pan Dror Kerem zrezygnował z pełnionej funkcji.

W maju 2009 roku Grupa zawarła ugodę ze sprzedającym nieruchomość gruntową w Poznaniu (projekt Aurora), mającą na celu rozwiązanie sporu pomiędzy stronami rozpoczętego we wrześniu 2008 roku. Sprzedający potwierdził, że oryginalna umowa sprzedaży gruntu wygasła i zobowiązał się do zwrócenia zapłaconej zaliczki na określonych warunkach.

Spółka zdecydowała się zawrzeć tę umowę nawet pomimo tego, że Zarząd był przekonany o ostatecznej wygranej w przypadku sprawy sądowej. Jednakże potencjalna sprawa sądowa wydawała się być długa i skomplikowana, ponadto Zarząd ocenia, że odzyska całą wartość zapłaconej zaliczki poprzez przejęcie gruntu, pomimo tego, że ostateczna kwota spłaty zaliczki może być zmniejszona do kwoty 9.0 milionów złotych, jeżeli zostanie zapłacona przed końcem kwietnia 2010 roku (wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od 1 sierpnia 2009 roku od niespłaconej kwoty). Zarząd Spółki ocenia, że jedynym realnym sposobem wyegzekwowania tej umowy będzie przejęcie gruntu. W czerwcu 2009 roku Grupa zawarła porozumienie z generalnym wykonawcą projektu Gemini I odnośnie zmian niektórych warunków kontraktu. W konsekwencji łączna kwota kontraktu została zmniejszona z 65 milionów złotych do 57 milionów złotych. Jednocześnie ustalona wcześniej data realizacji kontraktu została przyspieszona.

Note 18 – Zdarzenia po dacie bilansowej

Realizacja projektów

W sierpniu 2009 roku Grupa zakończyła realizację projektu Imaginarium II oraz otrzymała zgodę na użytkowanie. Budowa projektu Imaginarium II rozpoczęła się w lipcu 2008 roku.

Kredyty bankowe

W sierpniu 2009 roku Grupa wypełniła wszystkie warunki konieczne do rozpoczęcia korzystania z kredytu dotyczącego projektu Gemini I. Bank PKO BP S.A. udostępnił pierwszą transzę kredytu na finansowanie projektu.

Bank Millennium wyraził zgodę na przedłużenie terminu spłaty kredytu (17 milionów złotych), wykorzystanego na refinansowanie zakupu gruntu dla projektu Osiedle Hrabskie (Falenty koło Warszawy). Ostateczny termin spłaty został przesunięty z czerwca 2010 roku na styczeń 2011 roku.

Zarząd

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży
i Marketingu

Amos Weltsch

David Katz

Karol Pilniewicz

Rotterdam, 28 sierpnia 2009

Do Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Akcjonariuszy
RONSON EUROPE N.V.

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej RONSON EUROPE N.V. („Spółka”), z siedzibą w Rotterdamie, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2009 roku, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tą datą oraz dodatkowych not objaśniających do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”). Za prawidłowość załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, mającymi zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres

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

Opinia

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

Apeldoorn, 28 sierpnia 2009 roku

Ernst & Young Accountants LLP

A.J. Buisman