

**Ronson Europe N.V.**

**Skonsolidowany raport kwartalny**

**za okres sześciu miesięcy kończący się**

**30 czerwca 2008 roku**

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

**SPIS TREŚCI**

|  | <b>Strona</b> |
|--|---------------|
| Sprawozdanie Zarządu   | 1             |
| <b>Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy<br/>kończący się 30 czerwca 2008</b> |               |
| Skrócony skonsolidowany bilans   | 18            |
| Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat  | 19            |
| Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym   | 20            |
| Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych  | 21            |
| Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego                       | 22            |

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### Ogólne informacje

#### Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna („limited liability company”) zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona z dniem 18 czerwca 2007 r. Tło historyczne oraz zmiany Grupy zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (nota 1 (b) na stronach 23 oraz 24).

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie papierów wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 czerwca 2008 r., 63,9% 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 17,7% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych.

#### Przegląd spółki

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

Do 30 czerwca 2008 r. łącznie, Grupa zakończyła osiem projektów mieszkalnych, oddając do użytku 1.020 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 69.212 m<sup>2</sup>. Pozostałe 89 lokali w tych zakończonych projektach o łącznej powierzchni 6.522 m<sup>2</sup> ma zostać oddanych do końca 2008 (zob. strona 12).

W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008, Grupa zakończyła budowę 58 lokali, niemniej jednak przychód z ich sprzedaży zostanie rozpoznany do końca 2008 r. Grupa rozpoznała w tym okresie przychody ze sprzedaży 32 lokali mieszkalnych z projektów, które zostały ukończone w 2007 (zob. strona 2).

Na dzień wydania niniejszego Raportu Kwartalnego, Grupa prowadzi cztery projekty obejmujące 415 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 38.018 m<sup>2</sup>, z których 355 lokali, o łącznej powierzchni 33.987 m<sup>2</sup> ma być zakończonych do końca roku 2009. Ponadto, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 22 projektów składających się, w przybliżeniu, z 4.956 lokali mieszkalnych w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław i Szczecin. Poza tym, Spółka zawarła dwie przedwstępne umowy zakupu dodatkowych nieruchomości na terenie Poznania i Warszawy.

## Przegląd rynku

Po bardzo dobrym roku 2006 i 2007, kiedy polski rynek mieszkaniowy cieszył się niespotykanym rozwojem oraz wzrostem cen, począwszy od początku roku 2008, dynamika zmienia kierunek ku spowolnieniu wzrostu i ustabilizowaniu się cen.. Zarząd Spółki przewiduje, że nadpodaż powstała na rynku powinna zostać wykorzystana przez popyt w przeciągu dwóch lat.

Dodatkowo, zdaniem Zarządu, Spółka jest dobrze przygotowana na zmieniające się warunki rynkowe, a także przygotowuje nowe projekty, które wyróżniać się będą na rynku ze względu na swe lokalizacje, jakość oraz atrakcyjne ceny. Zarząd ma nadzieję, iż bardzo rentowny i efektywny model biznesu, w połączeniu ze zdrową sytuacją finansową i zapasem atrakcyjnych gruntów zakupionych po atrakcyjnych cenach powinny pozwolić Spółce na kontynuację oraz rozwój działalności, nawet na bardziej wymagających rynkach.

## Istotne zdarzenia w okresie 6 miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r.

### Zestawienie wyników z realizacji poszczególnych projektów

Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego i przekazania klientowi klucza do lokalu. Przychody wygenerowane przez Grupę w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. wyniosły 22,9 milionów PLN, podczas gdy koszt własny sprzedaży wyniósł 12,1 milionów PLN, a wynik finansowy brutto na sprzedaży wyniósł 10,8 milionów PLN.

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

| Projekt                 | Przychody        |               | Koszt własny sprzedaży |               | Wynik<br>brutto na<br>sprzedaży | Marża<br>brutto |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------------------|-----------------|
|                         | PLN<br>(tysiące) | %             | PLN<br>(tysiące)       | %             | PLN<br>(tysiące)                | %               |
| Meridian                | 16.523           | 72,1%         | 8.167                  | 67,5%         | 8.356                           | 50,6%           |
| Mistral                 | 5.931            | 25,9%         | 3.736                  | 30,9%         | 2.195                           | 37,0%           |
| Pozostałe               | 474              | 2,1%          | 192                    | 1,6%          | 282                             | 59,5%           |
| <b>Razem/Przeciętna</b> | <b>22.928</b>    | <b>100,0%</b> | <b>12.095</b>          | <b>100,0%</b> | <b>10.833</b>                   | <b>47,2%</b>    |

### Meridian

Prace budowlane dotyczące inwestycji mieszkaniowej Meridian zostały zakończone w październiku 2007 r. Inwestycja była realizowana na nieruchomości o powierzchni 5.196 m<sup>2</sup> w dzielnicy Wola w Warszawie. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięćpiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań (i siedem lokali handlowych) o łącznej powierzchni 15.000 m<sup>2</sup>. Metraż mieszkań wynosi od 47 do 183 m<sup>2</sup>.

**Istotne zdarzenia w okresie 6 miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. (c.d.)**

W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 24 lokali mieszkalnych (jak również ze sprzedaży miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 1 lokalu handlowego.

***Mistral***

Prace budowlane dotyczące inwestycji mieszkaniowej Mistral zostały zakończone w grudniu 2007 r. Inwestycja była realizowana na nieruchomości o powierzchni 5.366 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w dzielnicy Ursynów w Warszawie. Inwestycja mieszkaniowa Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe domy mieszkalne, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań; ogólna liczba mieszkań wynosi 54 (w inwestycji nie ma lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.300 m<sup>2</sup>. Metraż mieszkań wynosi od 51 m<sup>2</sup> do 113 m<sup>2</sup>.

W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 8 lokali mieszkalnych (jak również ze sprzedaży miejsc postojowych i komórek lokatorskich).

***Pozostałe projekty***

Pozostałe projekty są związane głównie ze sprzedażą miejsc parkingowych w projektach, które zostały zakończone w latach poprzednich.

## Zakup gruntu i zaliczki na zakup gruntu

### A. Zakup gruntu

Poniższa tabela zawiera informacje na temat 2 nieruchomości gruntowych zakupionych przez Grupę w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r.

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

#### Newton

W dniu 18 stycznia 2008 r. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. podpisała ostateczny akt notarialny na zakup działki o powierzchni 10.908 m<sup>2</sup> w Poznaniu. Grupa planuje wybudować inwestycję mieszkaniową, która będzie się składać z 25 segmentów (łącznie 50 lokali mieszkalnych) o łącznej powierzchni 5.600 m<sup>2</sup>.

#### Gardenia

W dniu 31 marca 2008 r. Ronson Development Home Sp.k. podpisała ostateczny akt notarialny na zakup działki o powierzchni 7.129 m<sup>2</sup> w Warszawie. Grupa planuje wybudować domy szeregowe składające się z 22 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.520 m<sup>2</sup> (informacje szczegółowe patrz „Prognoza na rok 2008 i 2009”).

### B. Zaliczki na zakup gruntu

Spółka zawarła dwie przedwstępne umowy zakupu gruntów na następujące inwestycje:

| Spółka                              | Nazwa projektu  | Lokalizacja | Powierzchnia działki w m <sup>2</sup> | Wynagrodzenie za zakup PLN (tysiące) | Zaliczka na poczet zakupu PLN (tysiące) |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Ronson Development West Sp. z o.o.  | Aurora          | Poznań      | 38.352                                | 62.000                               | 12.400                                  |
| Ronson Development North Sp. z o.o. | Osiedle Wiślane | Warszawa    | 31.785                                | 26.094                               | 8.500                                   |
| <b>Total</b>                        |                 |             | <b>70.137</b>                         | <b>88.094</b>                        | <b>20.900</b>                           |

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

W dniu 25 czerwca 2007 r. Ronson Development West Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności czterech działek o łącznej powierzchni 31.993 m<sup>2</sup> oraz prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni 6.419 m<sup>2</sup> w Poznaniu. Plany zakładały, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu lub przed dniem 30 czerwca 2008 r. i uwarunkowana była 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. Na koniec czerwca 2008 r. tylko jeden zawieszających warunków został spełniony.

*Osiedle Wiślane*

W dniu 19 listopada 2007 r. Ronson Development North Sp. z o.o. („RD North”) zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności działki o powierzchni 33.488 m<sup>2</sup> w Warszawie. W dniu 3 lipca 2008 r. umowa przedwstępna została zrealizowana. Po wielu modyfikacjach całkowita powierzchnia działki wyniosła 31.785 m<sup>2</sup>. Zakończenie transakcji uwarunkowane jest spełnieniem lub uchyleniem pewnych warunków zawieszających, w tym potwierdzeniem, że władze lokalne nie mają prawa pierwokupu niniejszej nieruchomości, przed zawarciem transakcji pomiędzy sprzedającym a RD Nord. Transakcja przewidywana jest do zakończenia w 4 kwartale 2008 r., kiedy to własność nieruchomości zostanie ostatecznie przeniesiona na RD North.

## Informacje finansowe

Skrócone niezbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. zostało sporządzone przez Zarząd zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską, zgodnie z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku.

## Analiza wyniku finansowego

Zysk netto Spółki w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. wyniósł 2.487 tysięcy PLN i został ustalony w następujący sposób:

|   | Za okres sześciu miesięcy<br>kończący się 30 czerwca   |              |
|---|--|--------------|
|   | 2008   | 2007         |
|   | PLN<br>(tysiące, z wyjątkiem<br>danych na jedną akcję) |              |
| Przychody   | 22.928   | 12.667       |
| Koszt własny sprzedaży  | (12.095)   | (8.817)      |
| <b>Zysk brutto na sprzedaży</b>   | <b>10.833</b>  | <b>3.850</b> |
| Koszty sprzedaży  | (476)  | (284)        |
| Koszty ogólnego zarządu   | (7.289)  | (4.137)      |
| Pozostałe przychody operacyjne netto  | 183  | 130          |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>   | <b>3.251</b>   | <b>(441)</b> |
| Przychody finansowe   | 978  | 728          |
| Koszty finansowe  | (578)  | (730)        |
| <b>Wynik operacji finansowych netto</b>   | <b>400</b>   | <b>(2)</b>   |
| <b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>   | <b>3.651</b>   | <b>(443)</b> |
| Podatek dochodowy   | (1.164)  | 251          |
| <b>Zysk/ (strata) netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych</b>                          | <b>2.487</b>   | <b>(192)</b> |
| Zysk/ (strata) netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych                                     | -  | (34)         |
| <b>Zysk/ (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>                         | <b>2.487</b>   | <b>(226)</b> |
| <b>Zysk netto na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR)<br/>(podstawowy i rozwodniony)</b> | <b>0,011</b>   | <b>0,000</b> |



***Przychody***

Przychody wzrosły o 81,0% z 12,7 milionów PLN osiągniętych w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do 22,9 milionów PLN osiągniętych w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r., co wynika głównie z wyższych cen sprzedaży za m<sup>2</sup> sprzedanych mieszkań oraz większej całkowitej ilości sprzedanych i oddanych do użytkowania m<sup>2</sup> mieszkań.

***Koszt własny sprzedaży***

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 37,2% z 8,8 milionów PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do 12,1 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r., co wynika głównie ze wzrostu ilości m<sup>2</sup> mieszkań sprzedanych i oddanych do użytku.

***Zysk brutto na sprzedaży***

Zysk brutto na sprzedaży wzrósł o 181,4% z 3,9 milionów PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do 10,8 milionów PLN zrealizowanych w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. Stosunkowo wysoki wzrost jest głównie spowodowany wyższymi cenami sprzedaży mieszkań, przy mniejszym wzroście kosztu własnego sprzedaży.

***Koszty ogólnego zarządu***

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 76,2% z 4,1 milionów PLN poniesionych w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do 7,3 milionów PLN poniesionych w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. Niniejszy wzrost wynika głównie z kosztów wdrożenia długoterminowego planu motywacyjnego obejmującego udziały i opcje na udziały dla zarządu i kluczowych pracowników o wartości 2,1 miliona PLN. Pomimo iż nie był to wydatek pieniężny, spowodował wzrost kosztów osobowych poniesionych w okresie kończącym się 30 czerwca 2008 r.

***Zysk z działalności operacyjnej***

W wyniku czynników przedstawionych powyżej zysk z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 3,7 milionów PLN, ze straty na działalności operacyjnej w wysokości 0,4 miliona PLN poniesionej w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do zysku z działalności operacyjnej w wysokości 3,3 miliona PLN osiągniętego w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r.

**Wynik operacji finansowych netto**

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

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

|   | Okres kończący się 30 czerwca 2008 |                      |  |
|---|------------------------------------|----------------------|--|
|   | PLN (tysiące)                      |                      |  |
|   | <u>Razem</u>                       | <u>Kapitalizacja</u> | <u>Rozpoznane<br/>jako koszt albo<br/>przychód</u> |
| Przychody finansowe                     | 1.293                              | (315)                | 978  |
| Koszty finansowe                        | (9.634)                            | 9.056                | (578)  |
| <b>Wynik operacji finansowych netto</b> | <b><u>(8.341)</u></b>              | <b><u>8.741</u></b>  | <b><u>400</u></b>                                  |
|   | Okres kończący się 30 czerwca 2007 |                      |  |
|   | PLN (tysiące)                      |                      |  |
|   | <u>Razem</u>                       | <u>Kapitalizacja</u> | <u>Rozpoznane<br/>jako koszt albo<br/>przychód</u> |
| Przychody finansowe                     | 893                                | (165)                | 728  |
| Koszty finansowe                        | (3.387)                            | 2.657                | (730)  |
| <b>Wynik operacji finansowych netto</b> | <b><u>(2.494)</u></b>              | <b><u>2.492</u></b>  | <b><u>(2)</u></b>                                  |

Koszt netto operacji finansowych wzrósł o 234,4% z 2,5 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. do 8,3 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. Wzrost ten wynika przede wszystkim z wyższego poziomu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz z rosnących stóp procentowych.

**Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych**

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r. obejmował udział akcjonariuszy mniejszościowych (20,9%) w wynikach 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, co dało w rezultacie udział 20,9% w kapitale zakładowym Spółki. Poczynając od tego dnia nie występują udziały mniejszości w spółkach zależnych. Tło historyczne oraz zmiany Grupy zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (nota 1 (b) na stronach 23 oraz 24).

## Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu

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

|   | Na dzień<br>30 czerwca<br>2008 | Na dzień 31<br>grudnia<br>2007 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | PLN (tysiące)                  |                                |
| Zapasy lokali mieszkalnych                        | 501.088                        | 457.774                        |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 44.310                         | 66.176                         |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek         | 256.046                        | 250.844                        |

### *Zapasy lokali mieszkalnych*

Zapasy lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2008 r. wyniosły 501,1 miliona PLN, w porównaniu do 457,8 miliona PLN na dzień 31 grudnia 2007 r. Wzrost wynika głównie z inwestycji w zakup nowych działek gruntu w łącznej kwocie 12,5 miliona PLN, bezpośrednich kosztów budowy w kwocie 25,6 miliona PLN oraz skapitalizowanych kosztów odsetkowych w kwocie 8,7 miliona PLN. Wzrost został złagodzony przez wartość rozpoznanych kosztów sprzedaży w kwocie 12,1 miliona PLN.

### *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe*

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe wyniosły 44,3 milionów PLN na dzień 30 czerwca 2008, w porównaniu do 66,2 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r. Spadek wynika głównie ze zmniejszenia wartości salda zaliczek uiszczonych przez Grupę na rzecz zakupu działek gruntu z 29,1 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r. do 20,9 milionów PLN na dzień 30 czerwca 2008 r., jak również na skutek spadku salda należności z tytułu podatku VAT z 29,9 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r. do 17,1 milionów PLN na dzień 30 czerwca 2008 r.

### *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek*

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wyniosły 256,0 milionów PLN na dzień 30 czerwca 2008 r., w porównaniu do 250,8 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r. Wzrost wynika głównie z wyniku netto zaciągnięcia przez Grupę kredytów bankowych w celu finansowania nowych projektów na kwotę 10,9 milionów PLN oraz z drugiej strony ze spłaty pożyczek udzielonych przez udziałowców w kwocie 7,7 milionów PLN.

## Analiza przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela przedstawia skonsolidowane przepływy pieniężne:

|  | <u>Za okres 6 miesięcy kończący się</u> |                 |
|--|---|-----------------|
|  | <u>30 czerwca</u>                       |                 |
|  | <u>2008</u>                             | <u>2007</u>     |
|  | <u>PLN (tysiące)</u>                    |                 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej   | <u>(10.244)</u>                         | <u>(35.394)</u> |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | <u>(89)</u>                             | <u>(141)</u>    |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej    | <u>3.202</u>                            | <u>11.172</u>   |

Przepływy wykorzystane w działalności operacyjnej wyniosły 10,2 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r., w porównaniu do 35,4 milionów PLN przepływów wykorzystywanych w działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. Spadek wynikał głównie z:

- spadku przepływów związanych z zapasami lokali mieszkalnych z 65,3 milionów PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do 43,0 milionów PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r.,
- wzrost zapłaconego podatku dochodowego z 1,2 miliona PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do 6,8 milionów PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 89 tysięcy PLN oraz 141 tysięcy PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się odpowiednio 30 czerwca 2008 r. oraz 30 czerwca 2007 r.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 3,2 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r., w porównaniu do przepływów w wysokości 11,2 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. Spadek wynikał głównie z:

- wzrostu kwoty spłacanych pożyczek udziałowcom z poziomu 0 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. do 7,7 milionów PLN za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.

## Wybrane dane finansowe

| PLN/EUR           | Kurs PLN/EUR |                |                |                     |
|-------------------|--------------|----------------|----------------|---------------------|
|                   | Kurs średni  | Kurs najniższy | Kurs najwyższy | Kurs na koniec roku |
| 2008 (6 miesięcy) | 3,4924       | 3,3542         | 3,6577         | 3,3542              |
| 2007 (6 miesięcy) | 3,8450       | 3,7465         | 3,9385         | 3,7658              |

Źródło: Narodowy Bank Polski („NBP”)

## Wybrane dane finansowe

|  | EUR  |         | PLN         |          |
|--|--|---------|-------------|----------|
|  | (tysiące za wyjątkiem danych na jedną akcję)   |         |             |          |
|  | okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca |         |             |          |
|  | 2008   | 2007    | 2008        | 2007     |
| Przychody  | 6.565  | 3.294   | 22.928      | 12.667   |
| Zysk brutto ze sprzedaży   | 3.102  | 1.001   | 10.833      | 3.850    |
| Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem                               | 1.045  | (115)   | 3.651       | (443)    |
| Zysk/ (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 712  | (59)    | 2.487       | (226)    |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                     | (2.933)  | (9.205) | (10.244)    | (35.394) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                   | (25)   | (37)    | (89)        | (141)    |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                      | 917  | 2.906   | 3.202       | 11.172   |
| Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów                | (2.042)  | (6.336) | (7.131)     | (24.363) |
| Zapasy lokali mieszkalnych   | 149.391  | 65.784  | 501.088     | 247.731  |
| Razem aktywa   | 183.023  | 93.482  | 613.897     | 352.034  |
| Przychody przyszłych okresów   | 19.295   | 24.686  | 64.720      | 92.961   |
| Zobowiązania długoterminowe  | 50.380   | 30.476  | 168.986     | 114.767  |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 50.190   | 33.584  | 168.348     | 126.472  |
| Kapitał własny   | 82.453   | 24.444  | 276.563     | 92.050   |
| Kapitał podstawowy   | 4.539  | 45      | 16.953      | 172      |
| Średnia ważona liczba akcji (podstawowa)                                 | 226.676.611                                    | -       | 226.676.611 | -        |
| Średnia ważona liczba akcji (rozwodniona)                                | 228.866.666                                    | -       | 228.866.666 | -        |
| Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony) | 0,003  | -       | 0,011       | -        |

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

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

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

## Prognozy na rok 2008 i 2009

### A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali mieszkalnych w trzech zakończonych projektach, które Spółka zamierza sprzedać i oddać do użytkowania w ciągu roku 2008:

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Liczba lokali mieszkalnych | Liczba mieszkań sprzedanych (*) |  |            | Liczba mieszkań oddanych (*) |  |            | Liczba mieszkań, których oddanie (*) przewidywane jest do 31 grudnia 2008 |
|----------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|--|------------|------------------------------|--|------------|---|
|                |             |                            | Na dzień 31 grudnia 2007        | W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 | Razem      | Na dzień 31 grudnia 2007     | W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 | Razem      |   |
| Meridian       | Warszawa    | 206                        | 181                             | 9  | 190        | 157                          | 24   | 181        | 25  |
| Mistral        | Warszawa    | 54                         | 51                              | 3  | 54         | 40                           | 8  | 48         | 6   |
| Imaginarium I  | Warszawa    | 58                         | 50                              | 5  | 55         | -                            | -  | -          | 58  |
| <b>Razem</b>   |             | <b>318</b>                 | <b>282</b>                      | <b>17</b>  | <b>299</b> | <b>197</b>                   | <b>32</b>  | <b>229</b> | <b>89</b>   |

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

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

#### *Meridian*

Inwestycja mieszkaniowa Meridian została zakończona w październiku 2007 roku. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań i siedem lokali handlowych. Do 30 czerwca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 181 lokali mieszkalnych (jak również ze sprzedaży miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 7 lokali handlowych. Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 25 mieszkań (jak również ze sprzedaży miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich) do 31 grudnia 2008 r.

#### *Mistral*

Projekt Mistral został zakończony w grudniu 2007 r. Inwestycja mieszkaniowa Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe wolnostojące domy mieszkalne, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań; ogólna liczba mieszkań wynosi 54. Do 30 czerwca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 48 mieszkań (jak również ze sprzedaży miejsc postojowych i komórek lokatorskich). Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 6 mieszkań (jak również ze sprzedaży miejsc postojowych i komórek lokatorskich) do 31 grudnia 2008 r.

**Imaginarium I**

Projekt Imaginarium został zakończony w pierwszym kwartale 2008 roku. Inwestycja mieszkaniowa Imaginarium obejmuje dwa dwupiętrowe budynki, w których znajduje się 58 mieszkań. Pozwolenie na użytkowanie, które umożliwi przekazanie kluczy klientom i rozpoznanie przychodu, zostało otrzymane w lipcu 2008 r. Spółka planuje rozpoznać przychody ze sprzedaży wszystkich 58 mieszkań do końca 2008 r.

**B. Bieżące projekty, których zakończenie planowane jest w roku 2008 i 2009**

Poniższa tabela zawiera informacje na temat czterech bieżących inwestycji Spółki, których zakończenie planowane jest na drugą połowę 2008 i 2009. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację wszystkich czterech projektów:

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Powierzchnia<br>gruntu<br>w m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Powierzchnia<br>ogółem<br>w m <sup>2</sup> | Liczba mieszkań<br>sprzedanych na dzień<br>30 czerwca 2008 r. |
|----------------|-------------|--|---------------|--|---|
| Galileo        | Poznań      | 8.598                                      | 232           | 16.100                                     | 59  |
| Konstancin     | Warszawa    | 36.377                                     | 36            | 10.000                                     | 4   |
| Gardenia       | Warszawa    | 7.129                                      | 22            | 3.520                                      | -   |
| Imaginarium II | Warszawa    | 12.743                                     | *125          | 8.398                                      | ** 27   |
| <b>Razem</b>   |             | <b>64.847</b>                              | <b>415</b>    | <b>38.018</b>                              | <b>90</b>   |

\* W pierwszym etapie projektu 65 lokali mieszkalnych zostało zaoferowanych klientom. Zarząd jest w trakcie planowania kolejnego etapu inwestycji składającego się z 60 lokali mieszkalnych.

\*\* Ponieważ projekt został zaoferowany pod koniec czerwca, na 30 czerwca 2008 r. klienci mieli możliwość zarezerwowania mieszkań i zarezerwowali łącznie 27 lokali mieszkalnych wpłacając depozyt rezerwacyjny. Podpisywanie umów przedwstępnych dla tego projektu rozpoczęto w lipcu 2008 r.

**Galileo**

Projekt Galileo jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 8.598 m<sup>2</sup> w centrum Poznania. Inwestycja mieszkaniowa Galileo będzie się składać z pięciu sześciopiętrowych budynków, w których znajduje się 226 mieszkań oraz 6 obiektów handlowych o łącznej powierzchni 16.100 m<sup>2</sup>. Metraż mieszkań wynosi od 52 do 112 m<sup>2</sup>. Realizacja inwestycji Galileo rozpoczęła się w lutym 2007 roku; oczekuje się, że zostanie ona zakończona w czwartym kwartale 2008 roku.

**Konstancin**

Projekt Konstancin jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 36.377 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Konstancinie, dzielnicy Warszawy. Inwestycja mieszkaniowa Konstancin będzie się składać z 18 segmentów (z 36 lokalami mieszkalnymi) o łącznej powierzchni 10.000 m<sup>2</sup>. Realizacja inwestycji Konstancin rozpoczęła się w lutym 2008 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2009 roku, przy czym część lokali zostanie zakończona do końca 2008 roku.

**Gardenia**

Projekt Gardenia będzie realizowany na nieruchomości o powierzchni 7.192 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Józefosławiu, dzielnicy Warszawy (w okolicy Piaseczna). Inwestycja mieszkaniowa Gardenia będzie składać się z domków jednorodzinnych (w zabudowie szeregowej) w łącznej liczbie 22 o łącznej powierzchni 3.520 m<sup>2</sup>. Powierzchnia poszczególnych domków będzie się wahać od 171 do 184 m<sup>2</sup>. Umowa z głównym wykonawcą została podpisana w czerwcu 2008, prace budowlane rozpoczęły się krótko po jej zawarciu. Oczekiwane zakończenie prac planowane jest na trzeci kwartał 2009 r. Sprzedaż domów nie została jeszcze rozpoczęta.

### *Imaginarium II*

Projekt Imaginarium II jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji Imaginarium I zlokalizowanej na Bielanych, dzielnicy Warszawy (ulica Gwiaździsta). Projekt jest bezpośrednią kontynuacją projektu Imaginarium I (jeśli chodzi o walory jakościowe i charakter projektu). Inwestycja mieszkaniowa Imaginarium II podzielona jest na dwa etapy, składające się na 125 lokali mieszkalnych. Pierwszy etap inwestycji rozpoczął się w czerwcu 2008 r., sprzedaż mieszkań nie została jeszcze rozpoczęta. Pierwszy etap inwestycji dotyczy trzech budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 4.692 m<sup>2</sup> składającej się na 65 lokali mieszkalnych o powierzchni wahającej się od 40 do 155 m<sup>2</sup>. Umowa z głównym wykonawcą została zawarta w czerwcu 2008 r. Prace budowlane rozpoczęły się w lipcu, oczekiwane zakończenie prac wyznaczone zostało na drugi kwartał 2009 r.

Zarząd nie podjął dotychczas decyzji dotyczącej terminu rozpoczęcia drugiego etapu inwestycji (składającego się z 60 lokali mieszkalnych).

## **C. Pozostałe projekty**

### *Gemini I*

Projekt Gemini I jest zlokalizowany na warszawskim Ursynowie na al. Komisji Edukacji Narodowej. Inwestycja ta jest bardzo korzystnie zlokalizowana, w bezpośredniej okolicy stacji metra Imielin. Inwestycja zostanie zlokalizowana na nieruchomości o powierzchni 3.933 m<sup>2</sup> i będzie obejmować jeden 11-piętrowy budynek mieszkalny. Przewiduje się, że parter budynku, zostanie zarezerwowany dla działalności handlowej, pozostałe kondygnacje będą zajęte jedynie przez lokale mieszkalne. Planowana powierzchnia użytkowa to 12.127 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i 1.130 m<sup>2</sup> dla celów handlowych. Przewiduje się, że umowa z głównym wykonawcą zostanie wkrótce zawarta, a prace budowlane rozpoczęte przed końcem 2008 r.

### *Plejada*

Projekt Plejada zlokalizowany jest w Tulcach, podmiejskiej dzielnicy Poznania. Inwestycja mieszkaniowa ma obejmować ok. 146 domków jednorodzinnych i będzie realizowana na nieruchomości o powierzchni 39.604 m<sup>2</sup>. Zatwierdzone pozwolenie na budowę zostało uzyskane dla 51 ze 146 budynków. Spółka jest w trakcie negocjacji umowy z głównym wykonawcą, a prace budowlane powinny rozpocząć się przed końcem 2008 r.



***Pozostałe projekty***

Pozostałe projekty, będące w zróżnicowanej fazie przygotowawczej, a które mogą zostać rozpoczęte do końca 2008 r. bądź w roku 2009 to między innymi:

- projekt Nautica, inwestycja wielorodzinna zlokalizowana na Ursynowie, dzielnicy Warszawy, na nieruchomości o powierzchni 10.700 m<sup>2</sup>, całkowita powierzchnia użytkowa 10.711 m<sup>2</sup>,
- Mozart, inwestycja wielorodzinna zlokalizowana w Szczecinie, na nieruchomości o powierzchni 30.200 m<sup>2</sup>, całkowita powierzchnia użytkowa 33.500 m<sup>2</sup>,
- Copernicus, inwestycja wielorodzinna zlokalizowana w Poznaniu, na nieruchomości o powierzchni 9.700 m<sup>2</sup>, całkowita powierzchnia użytkowa 15.500 m<sup>2</sup>.

Należy zwrócić uwagę, że niektóre dane dotyczące projektów mogą ulec zmianie, ponieważ wszystkie są nadal w swojej fazie przygotowawczej.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Główni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania niniejszego skróconego raportu za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. (12 sierpnia 2008 r.), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

### Akcje

|   | Na dzień<br>12 sierpnia 2008<br>Liczba akcji<br>/ udział % | Wzrost<br>liczby akcji | Na dzień<br>30 czerwca 2008<br>Liczba akcji<br>/ udział % | Wzrost<br>liczby akcji | Na dzień<br>31 grudnia 2007<br>Liczba akcji<br>/ udział % |
|---|--|------------------------|---|------------------------|---|
| <b>I.T.R Dori B.V.</b>                        | 145.371.812<br>64,0%                                       | 367.197                | 145.004.615<br>63,9%                                      | 582.611                | 144.422.004<br>63,6%                                      |
| <b>GE Real Estate CE<br/>Residential B.V.</b> | 41.800.000<br>18,4%  | -                      | 41.800.000<br>18,4%                                       | -                      | 41.800.000<br>18,4%                                       |

*Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu*

### Akcje

W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda dla pana Dror Kerem, Prezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego Spółki. Niniejsze akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej, zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone panu Kerem w 2007 r. Następnie akcje zostały przydzielone przez pana Dror Kerem dla Elgindat Holdings Limited, spółki akcyjnej, której dyrektorem oraz współwłaścicielem jest pan Dror Kerem. Żadne inne akcje nie zostały przekazane na rzecz pana Kerem do daty opublikowania niniejszego raportu. Pozostali członkowie Zarządu nie posiadali indywidualnie ani nie otrzymali akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 12 sierpnia 2008 r.

***Prawa do akcji / Opcje na akcje***

Członkowie Zarządu nie otrzymali w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 12 sierpnia 2008 r. prawa do akcji lub opcji na akcje Spółki. Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali przed 31 grudnia 2007 r. prawa do akcji Spółki, prawa te nie zostały zrealizowane na dzień niniejszego raportu:

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

***Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu kwartalnego***

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 12 sierpnia 2008 r.

***Zmiany w składzie Zarządu w okresie sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu***

Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które miało miejsce 23 czerwca 2008 r., przyjęło uchwałę, na mocy której mianowało pana Tomasza Łapińskiego na Dyrektora Zarządzającego A i Członka Zarządu na okres 4 lat i nadało mu tytuł Dyrektora Finansowego. Jego mianowanie weszło w życie z dniem podjęcia uchwały. Pan Łapiński zastąpił pana Ariela Bouskila, który ustąpił ze stanowiska Dyrektora Zarządzającego A i Dyrektora Finansowego z dniem zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Do końca lipca 2008 r. pan Ariel Bouskila zakończył wszystkie swoje działalności w ramach Grupy bez konieczności ponoszenia przez Grupę znaczących dodatkowych kosztów.

W latach 2000-2008 Tomasz Łapiński pracował w UniCredit CA IB Poland w Warszawie (poprzednio CA IB Financial Advisers) – banku inwestycyjnym należącym do Grupy UniCredit (poprzednio należącym do HVB oraz do Banku Austria Creditanstalt). Jego doświadczenie w bankowości inwestycyjnej obejmuje głównie transakcje połączeń i przejęć (*M&A*) oraz realizację innych projektów związanych z doradztwem finansowym dla przedsiębiorstw (*Corporate Finance*). Tomasz Łapiński był także odpowiedzialny za projekty związane z oferowaniem papierów wartościowych na rynku publicznym (*ECM – Equity Capital Markets*), z pierwszą ofertą publiczną akcji Ronson Europe N.V. włącznie. Przed związaniem się z CA IB Financial Advisers, pan Łapiński pracował w latach 1998-2000 w firmie konsultingowej Central Europe Trust.

<sup>1</sup> Mr Bouskila ustąpił z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 23 czerwca 2008 r.

Tomasz Łapiński jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (kierunek Finanse i Bankowość).

***Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu***

Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które miało miejsce 23 czerwca 2008 r., podjęło uchwałę, na mocy której mianowało pana Reuven Sharoni na Członka Rady Nadzorczej. Decyzja weszła z życiem z dniem podjęcia uchwały.

Pan Sharoni zajmował stanowisko Wicedyrektora oraz kierownika Non Life Arie Insurance Company Ltd w latach 1980 – 1984. W latach 1984 – 2000 pełnił stanowisko Wicedyrektora Generalnego, a od roku 2000 do 2002 zajmował pozycję Dyrektora Generalnego Arie Insurance Company Ltd. Od 2003 r. pełnił on funkcję Prezesa Shirbit Insurance Company Ltd., natomiast od 2006 także Prezesa Millenium Pension Savings Ltd. Działalność obu tych instytucji dotyczy rynku finansowego i nie stanowi konkurencji dla Ronson Europe B.V.

Pan Reuven Sharoni jest absolwentem Hebrew University Jerusalem – Studiów Bliskowschodnich, Stosunków Międzynarodowych. Ukończył on także studia MBA na Uniwersytecie Schiller w Paryżu.

***Pozostałe informacje***

Na dzień 30 czerwca 2008 r. Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów dla kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki powiązane na łączną kwotę 45.563 tysiące PLN.

Na dzień 30 czerwca 2008 r. nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

Poniższe zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy miały miejsce w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. (w nawiasach przedstawiono zmiany netto powstałe w ciągu drugiego kwartału 2008 r.):

- zmniejszenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 6.599 tysięcy PLN (zmniejszenie w kwocie 5.715 tysięcy PLN).

**W imieniu Zarządu**

---

Dror Kerem  
Prezes Zarządu  
Dyrektor Generalny

---

Tomasz Łapiński  
Członek Zarządu  
Dyrektor Finansowy

**Rotterdam, 12 sierpnia 2008 r.**

## SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

|   | Na dzień<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Na dzień<br>31 marca<br>2008<br>(Niezbadane) | Na dzień<br>31 grudnia<br>2007<br>(Zbadane <sup>(1)</sup> ) | Na dzień<br>30 czerwca<br>2007<br>(Niezbadane) |
|---|--|--|---|--|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>                   |  |  |   |  |
| <b>Aktywa</b>   |  |  |   |  |
| Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne | 1.217  | 714  | 807   | 796  |
| Wartości niematerialne                                      | 71   | 45   | 66  | 74   |
| Nieruchomości inwestycyjne                                  | -  | -  | -   | 44.300   |
| Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego     | 504  | 535  | 590   | 667  |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego                         | 2.080  | 1.731  | 1.348   | 3.657  |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                  | <b>3.801</b>                                   | <b>2.980</b>                                 | <b>2.745</b>  | <b>49.420</b>                                  |
| Zapasy lokali mieszkalnych                                  | 501.088  | 483.118                                      | 457.774   | 247.731  |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe           | 44.310   | 50.860                                       | 66.176  | 40.126   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                          | 64.698   | 69.387                                       | 71.829  | 14.757   |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                | <b>610.096</b>                                 | <b>603.365</b>                               | <b>595.779</b>  | <b>302.614</b>                                 |
| <b>Aktywa razem</b>   | <b>613.897</b>                                 | <b>606.345</b>                               | <b>598.524</b>  | <b>352.034</b>                                 |
| <b>Pasywa</b>   |  |  |   |  |
| <b>Kapitał własny</b>                                       | <b>276.563</b>                                 | <b>274.822</b>                               | <b>271.973</b>  | <b>92.050</b>                                  |
| <b>Udział akcjonariuszy mniejszościowych</b>                | <b>-</b>                                       | <b>-</b>                                     | <b>-</b>  | <b>18.745</b>                                  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                          |  |  |   |  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                   | 165.836  | 163.968                                      | 145.669   | 106.665  |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                        | 3.150  | 8.865  | 9.749   | 8.102  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                    | <b>168.986</b>                                 | <b>172.833</b>                               | <b>155.418</b>  | <b>114.767</b>                                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                         |  |  |   |  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                   | 90.210   | 85.215                                       | 105.175   | 10.085   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe         | 10.968   | * 9.243                                      | * 10.233  | * 22.838                                       |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                   | 1.949  | * 1.903                                      | * 317   | * 87   |
| Rezerwy   | 501  | 501  | 501   | 501  |
| Przychody przyszłych okresów                                | 64.720   | 61.828                                       | 54.907  | 92.961   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                   | <b>168.348</b>                                 | <b>158.690</b>                               | <b>171.133</b>  | <b>126.472</b>                                 |
| <b>Pasywa razem</b>   | <b>613.897</b>                                 | <b>606.345</b>                               | <b>598.524</b>  | <b>352.034</b>                                 |

<sup>(1)</sup> Na podstawie sprawozdania finansowego za 2007 r.

\* Zmiany klasyfikacyjne dla potrzeb porównawczych.

## SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

|   | Za okres 6<br>miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Za okres 3<br>miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Za okres 6<br>miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2007<br>(Niezbadane <sup>(1)</sup> ) | Za okres 3<br>miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2007<br>(Niezbadane <sup>(1)</sup> ) |
|---|--|--|--|--|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN) za wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji</i>         |  |  |  |  |
| Przychody   | 22.928   | 10.240   | 12.667   | 2.704  |
| Koszt własny sprzedaży  | (12.095)   | (5.556)  | (8.817)  | (2.402)  |
| <b>Zysk brutto na sprzedaży</b>   | <b>10.833</b>  | <b>4.684</b>   | <b>3.850</b>   | <b>302</b>   |
| Koszty sprzedaży  | (476)  | * (291)  | * (284)  | * (172)  |
| Koszty ogólnego zarządu   | (7.289)  | * (3.307)  | * (4.137)  | * (2.203)  |
| Pozostałe przychody operacyjne netto  | 183  | * 122  | * 130  | * 52   |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>   | <b>3.251</b>   | <b>1.208</b>   | <b>(441)</b>   | <b>(2.021)</b>   |
| Przychody finansowe   | 978  | 362  | 728  | 274  |
| Koszty finansowe  | (578)  | (170)  | (730)  | (380)  |
| <b>Wynik operacji finansowych netto</b>   | <b>400</b>   | <b>192</b>   | <b>(2)</b>   | <b>(106)</b>   |
| <b>Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>3.651</b>   | <b>1.400</b>   | <b>(443)</b>   | <b>(2.127)</b>   |
| Podatek dochodowy   | (1.164)  | (458)  | 251  | 434  |
| <b>Zysk/ (strata) netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych</b>                      | <b>2.487</b>   | <b>942</b>   | <b>(192)</b>   | <b>(1.693)</b>   |
| <b>W tym przypadający na:</b>   |  |  |  |  |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej   | 2.487  | 942  | (226)  | (1.496)  |
| Akcjonariuszy mniejszościowych  | -  | -  | 34   | (197)  |
| <b>Zysk/ (strata) netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych</b>                      | <b>2.487</b>   | <b>942</b>   | <b>(192)</b>   | <b>(1.693)</b>   |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych  | 226.676.611  | 226.686.666  | -  | -  |
| Średnia ważona liczba akcji rozwodnionych   | 228.866.666  | 228.866.666  | -  | -  |
| <b>Zysk na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) każda (podstawowy i rozwodniony)</b> | <b>0,011</b>   | <b>0,004</b>   | <b>0,000</b>   | <b>0,000</b>   |

\* Zmiany klasyfikacyjne dla potrzeb porównawczych.

<sup>(1)</sup> Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c).

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

|  | Za okres 6<br>miesięcy<br>kończący się 30<br>czerwca<br>2008 | Za okres 3<br>miesięcy<br>kończący się 30<br>czerwca<br>2008 | Za okres 6<br>miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2007 | Za okres 3<br>miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2007 |
|--|--|--|--|--|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>              | (Niezbadane)   | (Niezbadane)   | (Niezbadane <sup>(1)</sup> )                                 | (Niezbadane <sup>(1)</sup> )                                 |
| <b>Bilans otwarcia</b>                                 | <b>271.973</b>   | <b>274.822</b>   | <b>106.036</b>   | <b>107.306</b>   |
| Zysk/ (strata) netto za okres                          | 2.487  | 942  | (226)  | (1.496)  |
| Aktywa i pasywa netto wniesione aportem <sup>(*)</sup> | -  | -  | (13.760)   | (13.760)   |
| Płatność w formie akcji własnych (patrz nota 7)        | 2.083  | 779  | -  | -  |
| Emisja akcji zwykłych <sup>(**)</sup>                  | 20   | 20   | -  | -  |
| <b>Bilans zamknięcia</b>                               | <b>276.563</b>   | <b>276.563</b>   | <b>92.050</b>  | <b>92.050</b>  |

<sup>(\*)</sup> W dniu 29 czerwca 2007 r. Spółka wyemitowała 45.000 akcji założycielskich o wartości nominalnej 1 EUR każda (172 tysięcy PLN) dla ITR Dori, które zostały następnie podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 2.250.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Po utworzeniu spółki 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 w kwocie 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, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysiące PLN. Rezultatem wniesionego aportu jest zmniejszenie o kwotę 13.760 tysięcy PLN jak przedstawiono powyżej.

<sup>(\*\*)</sup> W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda (20 tysięcy PLN) dla pana Dror Kerem, Członka Zarządu oraz Dyrektora Generalnego Spółki. Niniejsze akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej w łącznej kwocie 6 tysięcy EUR (20 tysięcy PLN), zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone panu Karem w 2007 r.

<sup>(1)</sup> Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c)

## SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

|   | Za okres 6<br>miesiący kończący<br>się 30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Za okres 3<br>miesiący<br>kończący się 30<br>czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Za okres 6<br>miesiący<br>kończący się 30<br>czerwca<br>2007<br>(Niezbadane <sup>(1)</sup> ) | Za okres 3<br>miesiący<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2007<br>(Niezbadane <sup>(1)</sup> ) |
|---|---|--|--|--|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>   |   |  |  |  |
| Przeptywy środków pieniężnych<br>(wykorzystanych w)/ z działalności operacyjnej   | (10.244)  | (10.845)   | (35.394)   | (39.666)   |
| Przeptywy środków pieniężnych<br>(wykorzystanych w)/ z działalności inwestycyjnej | (89)  | (76)   | (141)  | (141)  |
| Przeptywy środków pieniężnych z działalności<br>finansowej                        | 3.202   | 6.232  | 11.172   | 692  |
| <b>Zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto</b>                               | <b>(7.131)</b>  | <b>(4.689)</b>   | <b>(24.363)</b>  | <b>(39.115)</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na<br/>początek okresu</b>                  | <b>71.829</b>   | <b>69.387</b>  | <b>39.120</b>  | <b>53.872</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec<br/>okresu</b>                    | <b>64.698</b>   | <b>64.698</b>  | <b>14.757</b>  | <b>14.757</b>  |

<sup>(1)</sup> Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1(c).



## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1 – Informacje dotyczące działalności

- (a) Załączone skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 30 czerwca 2008 r., wynik finansowy, zmiany w kapitale własnym oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. spółki Ronson Europe N.V. (zwanej dalej „Spółką”), a także jej jednostek zależnych (łącznie zwanych dalej „Grupą”). Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2008 r. zostało zatwierdzone do publikacji przez członków Zarządu w dniu 12 sierpnia 2008 r.
- (b) Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna („limited liability company”) zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona z dniem 18 czerwca 2007 r. Spółka wraz z jej jednostkami zależnymi (łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych dla indywidualnych odbiorców, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Przedmiotem działalności polskich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest również wynajem nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich. Wszystkie polskie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 czerwca 2008 r., 63,9% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V., 18,4 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,7% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych.

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

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

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

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

**Nota 1 – Informacje dotyczące działalności (c.d.)**

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

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

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

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

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

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

Wpływy netto uzyskane z emisji akcji podczas pierwszej oferty publicznej z dnia 24 października są przeznaczane (i) na realizację planu rozwoju Spółki na terenie całej Polski, w tym budowanie portfela nieruchomości poprzez zakup nieruchomości na potrzeby przyszłych projektów oraz (ii) spłatę transzy kredytu bankowego oraz pożyczki od udziałowców.

- (c) Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za okres sześciu miesięcy oraz trzech miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. ujęte dla celów porównawczych, zostały sporządzone od dnia 1 stycznia 2007 r. z uwzględnieniem kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy, co odzwierciedla fakt, iż kontrola ze strony Grupy i ich właścicieli występowała efektywnie przez okres sześciu miesięcy oraz trzech miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. Wszystkie salda pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2007 r. jak również transakcje podczas pierwszego i drugiego kwartału 2007 r. zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji.
- (d) Brighton Tec Sp. z o.o. („Brighton”), spółka z siedzibą w Polsce; będąca pod 100% kontrolą IT.R Dori B.V.; która posiadała nieruchomość inwestycyjną należącą do Grupy, została ujęta w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy do dnia 30 czerwca 2007 r. W dniu 26 września 2007 r. nastąpiło przeniesienie własności niniejszej nieruchomości inwestycyjnej ze spółki Brighton na spółkę Ronson Development Landscape Sp.k., spółkę komandytową będącą częścią Grupy. Po sfinalizowaniu sprzedaży aktywów, Brighton zaprzestał działalności operacyjnej i został wyeliminowany ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Po nabyciu niniejszej nieruchomości jej przeznaczenie zostało zmienione – Ronson Development Landscape Sp.k. rozpoczęła działania mające na celu wykorzystanie nieruchomości dla celów realizacji projektu deweloperskiego w nieruchomości mieszkalne.

## **Nota 2 – Istotne zasady rachunkowości**

### **A. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2008 r., 31 marca 2008 r. oraz 30 czerwca 2007 r. jak również skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy i trzech miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. oraz za okres sześciu miesięcy i trzech miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Skrócony skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2007 r. został zaczerpnięty ze sprawozdania finansowego za 2007 rok poddanego badaniu przez biegłego rewidenta.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości Nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”. Sporządzając niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe Spółka zastosowała te same zasady rachunkowości, którymi kierowała się przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2007. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2007 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską, obowiązującymi dla sprawozdawczości sprawozdań skonsolidowanych. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2008 r. powinno być analizowane łącznie ze zbadanym skonsolidowanym rocznym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2007 r. Przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zastosowała standardy oraz interpretacje obowiązujące do dnia 30 czerwca 2008 r.

### **B. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza**

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

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

### **C. Zastosowanie szacunków**

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

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

## **Nota 2 – Istotne zasady rachunkowości (c.d.)**

### **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.

## **Nota 2 – Istotne zasady rachunkowości (c.d.)**

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

### **F. Zasady konsolidacji**

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

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

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

### Nota 3 – Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

#### A. Zmiany w składzie jednostek konsolidowanych i stowarzyszonych w pierwszym półroczu 2008 r.

Nie wystąpiły

#### B. Zmiany w składzie jednostek konsolidowanych w 2007 r.

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

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

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

#### Nota 4 – Kapitał zakładowy

Kapitał docelowy Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Liczba wyemitowanych akcji w obrocie na dzień 30 czerwca 2008 r. wyniosła 226.666.666 akcji (na dzień 31 grudnia 2007 r. 226.666.666 akcji).

Dnia 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda (20 tysięcy PLN) dla pana Dror Kerem, Członka Zarządu i Dyrektora Generalnego Spółki. Niniejsze akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej w łącznej kwocie 6 tysięcy EUR (20 tysięcy PLN), zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone panu Kerem w 2007 r.

Informacje dotyczące utworzenia Spółki oraz późniejszych zmian w kapitale Spółki zostały szczegółowo opisane w nocie 1 (b) na stronach 23 oraz 24.

#### Nota 5 – Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których zapłata jest prawdopodobna, a które wg stanu na dzień 30 czerwca 2008 r. wyniosły 67.194 tysięcy PLN, a ich wymagalność jest uzależniona od podpisania końcowej umowy przenoszącej prawo własności gruntu oraz zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Zobowiązania warunkowe odnoszą się do następujących projektów:

| Na dzień 30 czerwca                       |                    | 2008          |
|---|--------------------|---------------|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i> |                    |               |
| Spółka                                    | Projekt            |               |
| Ronson Development North Sp. z o.o.       | Osiedle<br>Wiślane | 17.594        |
| Ronson Development West Sp. z o.o.        | Aurora             | 49.600        |
| <b>Razem</b>                              |                    | <b>67.194</b> |

Dodatkowo, zobowiązania w stosunku do głównego wykonawcy z tytułu usług budowlanych, które będą świadczone w przyszłości, wynoszą 73.344 tysięcy PLN na dzień 30 czerwca 2008 r. i dotyczą następujących projektów:

| Na dzień 30 czerwca                       |                | 2008          |
|---|----------------|---------------|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i> |                |               |
| Spółka                                    | Projekt        |               |
| Ronson Development Company Sp. z o.o.     | Galileo        | 15.593        |
| Ronson Development Metropol Sp. z o.o.    | Konstancin     | 26.867        |
| Ronson Development Home Sp.k.             | Gardenia       | 9.000         |
| Ronson Development Properties Sp. z o.o.  | Imaginarium II | 21.884        |
| <b>Razem</b>                              |                | <b>73.344</b> |

### **Nota 6 - Sprawozdawczość według segmentów działalności**

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

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

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

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

#### **Segmenty geograficzne**

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na czterech segmentach geograficznych:

- Warszawa
- Poznań
- Wrocław
- Szczecin

#### **Segmenty branżowe**

Grupa wyodrębnia dwa segmenty branżowe w Polsce:

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



**Nota 6 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)**

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

| W tysiącach złotych (PLN)                        | Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. |                |          |              |                |            |               |
|--|---|----------------|----------|--------------|----------------|------------|---------------|
|  | Warszawa  | Poznań         | Wrocław  | Szczecin     | Nieprzypisane  | Eliminacje | Razem         |
| <b>Przychody od odbiorców zewnętrznych razem</b> |   |                |          |              |                |            |               |
| Budownictwo mieszkaniowe                         | 22.928  | -              | -        | -            | -              | -          | 22.928        |
| Najem  | -   | -              | -        | -            | -              | -          | -             |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami       | -   | -              | -        | -            | -              | -          | -             |
| <b>Przychody razem</b>                           | <b>22.928</b>                                       | -              | -        | -            | -              | -          | <b>22.928</b> |
| <b>Wynik segmentu</b>                            |   |                |          |              |                |            |               |
| Budownictwo mieszkaniowe                         | 7.077   | (1.321)        | 2        | (232)        | -              | -          | 5.526         |
| Najem  | -   | -              | -        | -            | -              | -          | -             |
| Nieprzypisane koszty                             | -   | -              | -        | -            | (2.275)        | -          | (2.275)       |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>                | <b>7.077</b>  | <b>(1.321)</b> | <b>2</b> | <b>(232)</b> | <b>(2.275)</b> | -          | <b>3.251</b>  |
| Przychody finansowe netto                        |   |                |          |              |                |            | 400           |
| Podatek dochodowy                                |   |                |          |              |                |            | (1.164)       |
| <b>Zysk netto za okres</b>                       |   |                |          |              |                |            | <b>2.487</b>  |

| W tysiącach złotych (PLN)    | Na dzień 30 czerwca 2008 r. |                |               |               |               |            |                |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------|----------------|
|                              | Warszawa                    | Poznań         | Wrocław       | Szczecin      | Nieprzypisane | Eliminacje | Razem          |
| <b>Aktywa segmentu</b>       |                             |                |               |               |               |            |                |
| Budownictwo mieszkaniowe     | 319.350                     | 148.487        | 73.381        | 62.008        | -             | -          | 603.226        |
| Najem                        | -                           | -              | -             | -             | -             | -          | -              |
| Nieprzypisane aktywa         | -                           | -              | -             | -             | 10.671        | -          | 10.671         |
| <b>Aktywa razem</b>          | <b>319.350</b>              | <b>148.487</b> | <b>73.381</b> | <b>62.008</b> | <b>10.671</b> | -          | <b>613.897</b> |
| <b>Zobowiązania segmentu</b> |                             |                |               |               |               |            |                |
| Budownictwo mieszkaniowe     | 195.026                     | 98.655         | 18.258        | 16.706        | -             | -          | 328.645        |
| Najem                        | -                           | -              | -             | -             | -             | -          | -              |
| Nieprzypisane zobowiązania   | -                           | -              | -             | -             | 8.689         | -          | 8.689          |
| <b>Zobowiązania razem</b>    | <b>195.026</b>              | <b>98.655</b>  | <b>18.258</b> | <b>16.706</b> | <b>8.689</b>  | -          | <b>337.334</b> |
| Wydatki inwestycyjne         | -                           | -              | -             | -             | 122           | -          | 122            |
| Amortyzacja                  | 120                         | -              | -             | -             | 137           | -          | 257            |

**Nota 6 - Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)**

W tysiącach złotych (PLN)

|  | Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. |          |          |          |                |              |               |
|--|---|----------|----------|----------|----------------|--------------|---------------|
|  | Warszawa  | Poznań   | Wrocław  | Szczecin | Unallocated    | Eliminations | Total         |
| <b>Przychody od odbiorców zewnętrznych razem</b> |   |          |          |          |                |              |               |
| Budownictwo mieszkaniowe                         | 12.218  | -        | -        | -        | -              | -            | 12.218        |
| Najem  | 449   | -        | -        | -        | -              | -            | 449           |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami       | -   | -        | -        | -        | -              | -            | -             |
| <b>Przychody razem</b>                           | <b>12.667</b>                                       | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>12.667</b> |
| <b>Wynik segmentu</b>                            |   |          |          |          |                |              |               |
| Budownictwo mieszkaniowe                         | 3.481   | -        | -        | -        | -              | (33)         | 3.448         |
| Najem  | (530)   | -        | -        | -        | -              | -            | (530)         |
| Nieprzypisane koszty                             | -   | -        | -        | -        | (3.359)        | -            | (3.359)       |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>                | <b>2.951</b>  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(3.359)</b> | <b>(33)</b>  | <b>(441)</b>  |
| Koszty finansowe netto                           |   |          |          |          |                |              | (2)           |
| Podatek dochodowy                                |   |          |          |          |                |              | 251           |
| <b>Strata netto za okres</b>                     |   |          |          |          |                |              | <b>(192)</b>  |

W tysiącach złotych (PLN)

|                              | Na dzień 30 czerwca 2007 r. |               |               |              |              |                |                |
|------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                              | Warszawa                    | Poznań        | Wrocław       | Szczecin     | Unallocated  | Eliminations   | Total          |
| <b>Aktywa segmentu</b>       |                             |               |               |              |              |                |                |
| Budownictwo mieszkaniowe     | 218.109                     | 54.710        | 23.522        | 7.599        | -            | (1.720)        | 302.220        |
| Najem                        | 45.985                      | -             | -             | -            | -            | -              | 45.985         |
| Nieprzypisane aktywa         | -                           | -             | -             | -            | 3.829        | -              | 3.829          |
| <b>Aktywa razem</b>          | <b>264.094</b>              | <b>54.710</b> | <b>23.522</b> | <b>7.599</b> | <b>3.829</b> | <b>(1.720)</b> | <b>352.034</b> |
| <b>Zobowiązania segmentu</b> |                             |               |               |              |              |                |                |
| Budownictwo mieszkaniowe     | 174.319                     | 28.206        | 7.404         | 312          | -            | (2.052)        | 208.189        |
| Najem                        | 24.026                      | -             | -             | -            | -            | -              | 24.026         |
| Nieprzypisane zobowiązania   | -                           | -             | -             | -            | 9.024        | -              | 9.024          |
| <b>Zobowiązania razem</b>    | <b>198.345</b>              | <b>28.206</b> | <b>7.404</b>  | <b>312</b>   | <b>9.024</b> | <b>(2.052)</b> | <b>241.239</b> |
| Wydatki inwestycyjne         | -                           | -             | -             | -            | 141          | -              | 141            |
| Amortyzacja                  | -                           | -             | -             | -            | 259          | -              | 259            |

**Nota 7 – Płatności w formie akcji**

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

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

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

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

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

Opisane powyżej płatności w formie akcji zostały ujęte jako koszt w rachunku zysków i strat za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. w sprawozdaniu finansowym w kwocie 889.000 PLN w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

Ponadto, pan Dror Kerem, Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny Spółki, otrzymał prawo do 300.000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR każda, które to prawo zostało zrealizowane w dniu 24 czerwca 2008 r. (zob. skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym). Prawo to zostało przyznane przez Radę Nadzorczą i wycenione wg wartości godziwej w momencie przyznania.

Opisane powyżej prawo do akcji udzielone panu Dror Kerem zostało ujęte jako koszt w kwocie 1.194.000 PLN w rachunku zysków i strat Spółki za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

**Nota 8 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r. Grupa spłaciła pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych w kwocie 7.857 tysięcy PLN. Ponadto Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej, które zostały objęte przez pana Dror Kerem (zob. nota 7 powyżej).

**Nota 9 – Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy**

Poniżej zaprezentowano polskie spółki, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, rok założenia oraz udział w kapitale podstawowym i prawach głosu, należące bezpośrednio do Spółki na dzień 30 czerwca 2008 r.

| Nazwa jednostki  | Rok założenia | Udział w kapitale<br>zakładowym oraz prawach<br>głosu (koniec roku) |
|--|---------------|---|
| <b>A. Kontrolowane bezpośrednio przez Spółkę::</b>   |               |   |
| 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 Poznan Sp. z o.o.   | 2005          | 100,0%  |
| 15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o. (*)   | 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. <sup>(1)</sup> (Komplementariusz, zob. "B" poniżej)                    | 2006          | 100,0%  |
| 21. Ronson Development Construction Sp. z o.o. (Komandytariusz, zob. "B" poniżej)                        | 2006          | 100,0%  |
| 22. Ronson Development City Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na dzień 30 czerwca 2008 r.)         | 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 dzień 30 czerwca 2008 r.) (*)     | 2007          | 100,0%  |
| 33. Ronson Development North Sp. z o.o. (*)  | 2007          | 100,0%  |
| 34. Ronson Development Providence Sp. z o.o.   | 2007          | 100,0%  |
| 35. Ronson Development Destiny Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na dzień 30 czerwca 2008 r.) (*)  | 2007          | 100,0%  |
| 36. Ronson Development Millenium Sp. z o.o. nie prowadziła działalności na dzień 30 czerwca 2008 r.) (*) | 2007          | 100,0%  |

<sup>1)</sup> Zmiana nazwy w 2007 roku, poprzednia nazwa Ronson Development Venture Sp. z o.o.

## Nota 9 – Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy (c.d.)

| <b>B. Kontrolowane pośrednio przez Spółkę:</b>   |      |        |
|--|------|--------|
| 1. Ronson Development Community Sp.k. (**)   | 2007 | 100,0% |
| 2. Ronson Development Estate Sp.k. (nie prowadziła działalności na dzień 30 czerwca 2008 r.) (**)  | 2007 | 100,0% |
| 3. Ronson Development Home Sp.k. (**)  | 2007 | 100,0% |
| 4. Ronson Development Horizon Sp.k. (nie prowadziła działalności na dzień 30 czerwca 2008 r.) (**) | 2007 | 100,0% |
| 5. Ronson Development Landscape Sp.k. (**)   | 2007 | 100,0% |
| 6. Ronson Development Town Sp.k. (nie prowadziła działalności na dzień 30 czerwca 2008 r.) (**)    | 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%).

## Nota 10 – Trwała utrata wartości i rezerwy

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

Zmiany netto w stanie głównych pozycji rezerw Grupy, które miały miejsce w pierwszym półroczu 2008 roku, obejmują następujące zmiany (w nawiasach zmiany netto w pierwszym kwartale 2008 r.):

- spadek rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 6.599 tysięcy PLN (spadek o 5.715 tysięcy PLN).

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

**Skrócony jednostkowy bilans**

|  | 30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | 31 marca<br>2008<br>(Niezbadane) | 31 grudnia<br>2007<br>(Zbadane <sup>(1)</sup> ) | 30 czerwca<br>2007<br>(Niezbadane) |
|--|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>                        |                                    |                                  |   |                                    |
| <b>Aktywa</b>  |                                    |                                  |   |                                    |
| Udziały w jednostkach zależnych                                  | 218.428                            | 207.019                          | 187.490   | 105.810                            |
| Pożyczki udzielone jednostkom zależnym                           | 69.538                             | 68.519                           | 55.900  | -                                  |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                       | <b>287.966</b>                     | <b>275.538</b>                   | <b>243.390</b>                                  | <b>105.810</b>                     |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                | 583                                | 589                              | 463   | -                                  |
| Należności od jednostek zależnych                                | 18                                 | 17                               | 4   | -                                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                               | 3.269                              | 13.869                           | 44.809  | 172                                |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                     | <b>3.870</b>                       | <b>14.475</b>                    | <b>45.276</b>                                   | <b>172</b>                         |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>291.836</b>                     | <b>290.013</b>                   | <b>288.666</b>                                  | <b>105.982</b>                     |
| <b>Kapitał</b>   |                                    |                                  |   |                                    |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                             |                                    |                                  |   |                                    |
| Kapitał zakładowy  | 16.953                             | 16.933                           | 16.933  | 172                                |
| Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej | 215.105                            | 215.105                          | 215.105   | 91.878                             |
| Zyski z lat ubiegłych  | 44.505                             | 42.784                           | 39.935  | -                                  |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                      | <b>276.563</b>                     | <b>274.822</b>                   | <b>271.973</b>                                  | <b>92.050</b>                      |
| <b>Zobowiązania</b>  |                                    |                                  |   |                                    |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                               |                                    |                                  |   |                                    |
| Pożyczki od jednostek zależnych                                  | 14.770                             | 14.559                           | 14.353  | 13.932                             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                         | <b>14.770</b>                      | <b>14.559</b>                    | <b>14.353</b>                                   | <b>13.932</b>                      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                              |                                    |                                  |   |                                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe              | 503                                | 632                              | 1.457   | -                                  |
| Zobowiązania wobec jednostek zależnych                           | -                                  | -                                | 883   | -                                  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                        | <b>503</b>                         | <b>632</b>                       | <b>2.340</b>                                    | <b>-</b>                           |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                       | <b>291.836</b>                     | <b>290.013</b>                   | <b>288.666</b>                                  | <b>105.982</b>                     |

<sup>(1)</sup> Na podstawie sprawozdania finansowego za 2007 rok

**Nota 11 – Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Ronson Europe N.V. (c.d.)**

**Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat**

|   | Za okres<br>6 miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Za okres<br>3 miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) |
|---|--|--|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>                   |  |  |
| Przychody   | 21   | 10   |
| Koszty ogólnego zarządu i administracji                     | (2.912)  | (1.255)  |
| <b>Strata z działalności operacyjnej</b>                    | <b>(2.891)</b>   | <b>(1.245)</b>   |
| Przychody finansowe   | 1.918  | 1.074  |
| Koszty finansowe  | (428)  | (196)  |
| <b>Wynik finansowy netto</b>                                | <b>1.490</b>   | <b>878</b>   |
| <b>Strata przed uwzględnieniem wyników Spółek zależnych</b> | <b>(1.401)</b>   | <b>(367)</b>   |
| Wyniki spółek zależnych po opodatkowaniu                    | 3.888  | 1.309  |
| <b>Zysk netto</b>   | <b>2.487</b>   | <b>942</b>   |

**Skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym**

|  | Za okres<br>6 miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Za okres<br>3 miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) |
|--|--|--|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>      |  |  |
| <b>Bilans otwarcia</b>                         | <b>271.973</b>   | <b>274.822</b>   |
| Zysk netto okresu                              | 2.487  | 942  |
| Płatność w formie akcji własnych (zob. nota 7) | 2.083  | 779  |
| Emisja akcji <sup>(1)</sup>                    | 20   | 20   |
| <b>Bilans zamknięcia</b>                       | <b>276.563</b>   | <b>276.563</b>   |

<sup>(1)</sup> W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda (20 tysięcy PLN) dla pana Dror Kerem, Członka Zarządu oraz Dyrektora Generalnego Spółki. Niniejsze akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej w łącznej kwocie 6 tysięcy EUR (20 tysięcy PLN), zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone panu Kerem w 2007 r.

**Nota 11 – Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Ronson Europe N.V. (c.d.)**

**Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych**

|  | Za okres<br>6 miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) | Za okres<br>3 miesięcy<br>kończący się<br>30 czerwca<br>2008<br>(Niezbadane) |
|--|--|--|
| <i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>                    |  |  |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej     | (2.310)  | (520)  |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej   | (39.250)   | (10.100)   |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej      | 20   | 20   |
| <b>Zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto</b>          | <b>(41.540)</b>  | <b>(10.600)</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b> | <b>44.809</b>  | <b>13.869</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>3.269</b>   | <b>3.269</b>   |

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

Dla celów sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zastosowano takie same zasady rachunkowości oraz metody wyceny aktywów i pasywów, którymi kierowano się przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007. Przy sporządzeniu niniejszego sprawozdania finansowego, Spółka kierowała się identycznymi zasadami rachunkowości, które zastosowała przy sporządzeniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o którym mowa w nocie 2A. Roczne sprawozdanie finansowe za 2007 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unie Europejskiej, obowiązującymi dla sprawozdawczości sprawozdań skonsolidowanych. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2008 r. powinno być analizowane łącznie ze zbadanym rocznym sprawozdaniem finansowym za 2007 rok. Ponadto, Spółka zastosowała standardy oraz interpretacje obowiązujące przed 30 czerwca 2008 r.

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