

Ronson Europe N.V.

Raport półroczny za okres
sześciu miesięcy kończący
się 30 czerwca 2008 roku

Zarząd

Dror Kerem
Ariel Bouskila (zrezygnował 23 czerwca 2008 r.)
Tomasz Łapiński (od 23 czerwca 2008 r.)
Karim Habra (zrezygnował 3 września 2008 r.)
David Katz
Amos Weltsch

Rada Nadzorcza

Uri Dori
Thierry Leleu
Mark Segall
Yair Shilhav
Reuven Sharoni

Siedziba Spółki

Weena 210-212
3012 NJ Rotterdam
The Netherlands

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego

KPMG Accountants N.V.
Burg. Rijnderslaan 10-20
1185 MC Amstelveen
The Netherlands

Spis treści

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	2
Raport z przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego	19
Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	
Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	21
Skonsolidowany bilans na dzień 30 czerwca 2008 r.	22
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	23
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	24
Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego	27
Skrócone jednostkowe śródroczne sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	
Jednostkowy rachunek wyników za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	73
Jednostkowy bilans na dzień 30 czerwca 2008 r.	74
Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	75
Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r.	76
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki	77

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 skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego to the Consolidated Interim Financial Statements (nota 1 (a) na stronie 27 oraz 28).

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 pozostawała w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,7% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych. Na koniec notowań w dniu 25 września 2008, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,59 zł dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 360,9 milionów zł.

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 m². Pozostałe 89 lokali w tych zakończonych projektach o łącznej powierzchni 6.522 m² ma zostać oddanych w roku 2008 (zob. strona 11).

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 roku (zob. strona 3).

Na dzień wydania niniejszego Raportu Półrocznego, Grupa prowadzi cztery projekty obejmujące 415 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 38.018 m², z których 355 lokali, o łącznej powierzchni 33.987 m² 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 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 brutto na sprzedaży	Marża brutto
	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%
Meridian	16.523	72,0%	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%
Razem / Przeciętna	22.928	100,0%	12,095	100,0%	10,833	47,2%

Meridian

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

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

Mistral

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

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

Pozostałe projekty

Pozostałe projekty są związane głównie ze sprzedażą miejsc parkingowych i komórek lokatorskich 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 m ²	Data końcowego Aktu Notarialnego	Cena Nabycia PLN (tysiące)
Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	Newton	Poznań	10.908	18/01/2008	8.181
Ronson Development Home Sp.k.	Gardenia	Warsaw	7.129	31/03/2008	4.300
Razem			18.037		12.481

Newton

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

Gardenia

W dniu 31 marca 2008 r. Ronson Development Home Sp.k. podpisała ostateczny akt notarialny na zakup działki o powierzchni 7.129 m² w Warszawie. Prace budowlane związane z inwestycją Gardenia rozpoczęto w sierpniu 2008 roku (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 ²	Cena zakupu PLN (tysiące)	Zaliczka na poczet zakupu PLN (tysiące)
Ronson Development West Sp. z o.o.	Aurora	Poznań	38.352	62.000	12.400
Ronson Development North Sp. z o.o.	Łomianki	Warsaw	31.785	21.000	8.500
Razem			70.137	83.000	20.900

Aurora

W dniu 25 czerwca 2007 r. Ronson Development West Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności czterech działek o łącznej powierzchni 31.993 m² oraz prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni 6.419 m² w Poznaniu. Plany zakładały, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu lub przed dniem 30 czerwca 2008 r. i uwarunkowana była spełnieniem lub uchynieniem 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. Do dnia publikacji niniejszego raportu powyższe warunki nie zostały spełnione.

Łomianki

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 m² w Warszawie. W dniu 3 lipca 2008 r. umowa przedwstępna została zrealizowana. Po wielu modyfikacjach całkowita powierzchnia działki wyniosła 31.785 m². Ostateczny Akt Notarialny przenoszący własność działki na R.D. North został podpisany 16 września 2008 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 kończący się 30 czerwca	
	2008	2007
	PLN	
	(tysiące, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody	22.928	12.667
Koszt własny sprzedaży	(12.095)	(8.817)
Zysk brutto na sprzedaży	10.833	3.850
Koszty sprzedaży	(476)	(284)
Koszty ogólnego zarządu	(7.289)	(4.137)
Pozostałe przychody operacyjne netto	183	130
Zysk na działalności operacyjnej	3.251	(441)
Przychody finansowe	978	728
Koszty finansowe	(578)	(730)
Wynik operacji finansowych netto	400	(2)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3.651	(443)
Podatek dochodowy	(1.164)	251
Zysk/ (strata) netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	2.487	(192)
Zysk/ (strata) netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	-	(34)
Zysk/ (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	2.487	(226)
Zysk netto na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) (podstawowy i rozwodniony)	0,011	0,000

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 m² sprzedanych mieszkań oraz większej całkowitej ilości sprzedanych i oddanych do użytkowania m² 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 m² mieszkań sprzedanych i oddanych do użytku.

Analiza wyniku finansowego (c.d.)

Zysk brutto

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 administracyjne

Koszty administracyjne 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.

Wynik 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 r.		
	PLN (tysiące)		
	<u>Razem</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Rozpoznane jako koszt albo przychód</u>
Przychody finansowe	1.293	(315)	978
Koszty finansowe	(9.634)	9.056	(578)
Wynik operacji finansowych netto	(8.341)	8.741	400

	Okres kończący się 30 czerwca 2007 r.		
	PLN (tysiące)		
	<u>Razem</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Rozpoznane jako koszt albo przychód</u>
Przychody finansowe	893	(165)	728
Koszty finansowe	(3.387)	2.657	(730)
Wynik operacji finansowych netto	(2.494)	2.492	(2)

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 (a) na stronach 27 oraz 28).

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu

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

	Na dzień 30 czerwca 2008 r.	Na dzień 31 grudnia 2007 r.
	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. Wzrost wynika głównie z inwestycji w zakup nowych działek gruntu w łącznej kwocie 12,5 miliona PLN, bezpośrednich kosztów budowy w kwocie 30,0 miliona PLN oraz skapitalizowanych kosztów finansowania 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 30,3 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:

	Za okres 6 miesięcy kończący się	
	30 czerwca	
	2008	2007
	PLN (tysiące)	
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 1,5 miliona PLN w okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. do 6,7 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.

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	Miasto	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba mieszkań sprzedanych (*)			Liczba mieszkań oddanych (*)			Liczba mieszkań, których oddanie (*) przewidywane jest do 31 grudnia 2008 r.
			Na dzień 31 grudnia 2007 r.	W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r.	Razem	Na dzień 31 grudnia 2007 r.	W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2008 r.	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
Razem		318	282	17	299	197	32	229	89

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

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

Meridian

Inwestycja mieszkaniowa Meridian została zakończona w październiku 2007 roku. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań i siedem lokali handlowych. Do 30 czerwca 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 181 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich) oraz 7 lokali handlowych. Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 25 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie) 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 (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich). Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 6 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie) 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 umożliwia przekazanie kluczy klientom i rozpoznanie przychodu, zostało otrzymane 13 sierpnia 2008 r. Spółka planuje rozpoznać przychody ze sprzedaży wszystkich 58 mieszkań do końca 2008 r.

Prognozy na rok 2008 i 2009 (c.d.)

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 lata 2008 i 2009. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację wszystkich czterech projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu w m ²	Liczba lokali	Powierzchnia ogółem w m ²	Liczba mieszkań sprzedanych na dzień 30 czerwca 2008 r.
Galileo	Poznań	8,598	232	16,100	59
Konstancin	Warsaw	36,377	36	10,000	4
Gardenia	Warsaw	7,129	22	3,520	-
Imaginarium II	Warsaw	12,743	*125	8,398	** 27
Razem		64,847	415	38,018	90

* 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, od kiedy klienci mieli możliwość zarezerwowania mieszkań. Na dzień 30 czerwca 2008 r. zarezerwowano łącznie 27 lokali mieszkalnych wplacając depozyt rezerwacyjny. Podpisywanie umów przedwstępnych dla tego projektu rozpoczęto w lipcu 2008 r.

Galileo

Etap zaawansowania

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

Opis projektu

Projekt Galileo jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 8.598 m² w centrum Poznania. Inwestycja mieszkaniowa Galileo będzie się składać z pięciu sześciopiętrowych budynków, w których znajduje się 226 mieszkań oraz 6 obiektów handlowych o łącznej powierzchni 16.100 m². Metraż mieszkań wynosi od 52 do 112 m².

Konstancin

Etap zaawansowania

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.

Opis projektu

Projekt Konstancin jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 36.377 m² zlokalizowanej w Konstancinie, dzielnicy Warszawy. Inwestycja mieszkaniowa Konstancin będzie się składać z 18 segmentów (z 36 lokalami mieszkalnymi) o łącznej powierzchni 10.000 m².

Gardenia

Etap zaawansowania

Prace budowlane rozpoczęły się w sierpniu 2008 r.. Oczekiwane zakończenie prac planowane jest na trzeci kwartał 2009 r.

Opis projektu

Projekt Gardenia jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 7.192 m² zlokalizowanej w Józefostawiu, dzielnicy Warszawy (w okolicy Piaseczna). Inwestycja mieszkaniowa Gardenia będzie się składać z domków jednorodzinnych (w zabudowie szeregowej) w łącznej liczbie 22 o łącznej powierzchni 3.520 m². Powierzchnia poszczególnych domków będzie się wahać od 171 do 184 m².

Prognozy na rok 2008 i 2009 (c.d.)

B. Bieżące projekty, których zakończenie planowane jest w roku 2008 i 2009 (c.d.)***Imaginarium II******Etap zaawansowania***

Prace budowlane rozpoczęły się w lipcu 2008, a oczekiwane zakończenie prac wyznaczone zostało na drugi kwartał 2009 r.

Opis projektu

Projekt Imaginarium II jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 12.743 m² zlokalizowanej na warszawskich Bielanach (ulica Gwiaździsta) i jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji Imaginarium I. 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., i dotyczy trzech budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 4.692 m² składającej się na 65 lokali mieszkalnych o powierzchni wahającej się od 40 do 115 m².

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 przy 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 m² 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 m² lokali mieszkalnych i 1.130 m² dla celów handlowych. Umowa z głównym wykonawcą została zawarta 8 września 2008. Umowa przewiduje rozpoczęcie prac budowlanych na październik 2008 oraz ich zakończenie na koniec lipca 2010.

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 m². 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. Spółka przewiduje, że w pierwszym etapie rozpocznie budowę 18 domków jednorodzinnych.

Nautica

Projekt Nautica jest zlokalizowany na warszawskim Ursynowie przy ulicy Stryjenskich. Inwestycja obejmuje dwa 5-piętrowe budynki o łącznej powierzchni użytkowej 10.500 m² i będzie realizowana na nieruchomości o powierzchni 10.700 m². Inwestycja mieszkaniowa obejmuje około 150 lokali mieszkalnych. Do dużych atutów inwestycji należy bliskość lasu kabackiego i innych terenów rekreacyjnych, dostęp do metra warszawskiego oraz innej infrastruktury publicznej. Spółka otrzymała ważne pozwolenie budowlane. Obecnie prowadzone są zaawansowane prace przygotowawcze włączając w to negocjacje kontraktu na prace budowlane, których rozpoczęcie przewidywane jest na koniec 2008 roku.

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:

- Mozart, inwestycja wielorodzinna zlokalizowana w Szczecinie, na nieruchomości o powierzchni 30.200 m², całkowita powierzchnia użytkowa 33.500 m²,
- Copernicus, inwestycja wielorodzinna zlokalizowana w Poznaniu, na nieruchomości o powierzchni 9.700 m², całkowita powierzchnia użytkowa 15.500 m².

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. (26 września 2008 r.), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 26 września 2008 r. Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2008 r. Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2007 r. Liczba akcji / udział %
I.T.R. Dori B.V.	145.746.776 64,2%	742.161	145.004.615 63,9%	582.611	144.422.004 63,6%
GE Real Estate CE Residential B.V.	41.800.000 18,4%	-	41.800.000 18,4%	-	41.800.000 18,4%

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Zarządu w okresie sześciu miesięcy 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 26 września 2008 r.

Opcje na akcje

Członkowie Zarządu nie otrzymali w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 26 września 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 jednak 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 równej 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 pracę, uprawnienie Pana Kerem do wykonania opcji, które stają się wymagalne w roku, w którym dokonano rozwiązania, będzie proporcjonalne do części roku poprzedzającego kolejną rocznicę dnia pierwszego notowania, która upłynęła do daty rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych, oraz
- Pan Ariel Bouskila¹: otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równej 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), 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. Ponieważ Pan Bouskila zrezygnował z pełnienia wszystkich dotychczasowych funkcji w ramach Grupy z dniem 23 czerwca 2008, i opuścił Spółkę z końcem lipca 2008, opisane wyżej opcje wygasły.

¹ Pan Bouskila przestał pełnić funkcję członka Zarządu z dniem 23 czerwca 2008r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

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 26 września 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.

W latach 2000 – 2008 Pan Łapiński pracował w departamencie bankowości inwestycyjnej Grupy UniCredit w Warszawie (poprzednio HVB oraz Bank Austria Creditanstalt) – w UniCredit CA IB Polska (poprzednio CA IB Financial Advisers). Jego doświadczenie w bankowości inwestycyjnej dotyczyło głównie transakcji połączeń i przejęć (M&A), jak również innych projektów związanych z doradztwem dla klientów korporacyjnych (*ang corporate finance*). Był on także odpowiedzialny za transakcje na rynku equity capital market (ECM), uwzględniając w tym także pierwszą ofertę publiczną Ronson Europe N.V. Przed dołączeniem do CA IB Financial Advisers, w latach 1998 – 2000, Pan Łapiński pracował dla firmy konsultingowej Central Europe Trust. Pan Łapiński jest absolwentem SGH (kierunek bankowość i finanse).

- Pan Dror Kerem ustąpi z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz funkcji Dyrektora Generalnego Spółki z dniem zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbędzie się 10 października 2008 roku. Dnia 3 września 2008 roku Spółka i jej spółka zależna Ronson Development Management Sp. o.o. oraz Pan Dror Kerem i Elgindat Holdings Ltd, której Pan Dror Kerem jest właścicielem zawarły porozumienie o rozwiązaniu umowy na usługi doradcze z Elgindat Holdings Ltd podpisanej 1 stycznia 2008 roku oraz porozumienie o rozwiązaniu umowy o pracę z Panem Dror Kerem podpisanej 1 stycznia 2008 roku. Zgodnie z porozumieniem strony postanowiły, że rozwiązanie obu umów nastąpi 31 marca 2009 roku. Pan Kerem zgodził się świadczyć uzgodnione w umowie usługi dla Spółki w okresie wypowiedzenia i współpracować z nowym Prezesem Spółki w celu zapewnienia płynnego przekazania spraw. Pan Kerem będzie uprawniony do otrzymywania wynagrodzenia określonego w pierwotnej umowie o pracę oraz umowie na usługi doradcze.
- Dnia 3 września 2008 roku Pan Karim Habra zrezygnował z funkcji członka zarządu (Dyrektor B). Rezygnacja jest powiązana z rezygnacją Pana Karim Habra ze stanowiska dyrektora zarządzającego GE Real Estate Central and Eastern Europe, która jest stowarzyszona z jednym z głównych akcjonariuszy Spółki, GE Real Estate CE Residential B.V

Dnia 18 września 2008 roku Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały

- Nominacja Pana Shraga Weismana oraz Pana Ariela Bouskila jako kandydatów na stanowisko Prezesa Zarządu (Dyrektor A) oraz Dyrektora Generalnego Spółki na miejsce Pana Dror Dory Kerem. Rekomendacja akcjonariuszom objęcia funkcji Prezesa Zarządu (Dyrektor A) oraz Dyrektora Generalnego Spółki przez Pana Shraga Weismana. Pan Weisman pełnił obowiązki dyrektora generalnego spółki Ashdar Building Company Ltd. od 1997 roku do maja 2008 roku. Ashdar Building Company Ltd notowana na giełdzie w Tel-Awivie od maja 2007 roku jest jedną z największych spółek developerskich w Izraelu i koncentruje się na projektach mieszkaniowych, handlowych, hotelach i lokalach chronionych. W latach 1990 – 1997 Pan Weisman był dyrektorem generalnym spółki Natanya Tourism Development Company, która realizowała projekty budownictwa mieszkaniowego oraz rozwoju infrastruktury w Izraelu. Pan Weisman posiada dyplom licencjata (BA) Uniwersytetu w Tel-Awivie oraz dyplom MSC z Technion – Israel Institute of Technology oraz jest dyplomowanym rzeczoznawcą nieruchomości w Izraelu.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

- Nominacja Pana Karola Pilniewicza oraz Pana Timothy Koster jako kandydatów na stanowisko Członków Zarządu (Dyrektor B) na miejsce Pana Karim Habra. Rekomendacja akcjonariuszom objęcia funkcji przez Pana Karola Pilniewicza.
- Nominacja Pana Andrzeja Gutowskiego oraz Pana Wilbert Van Twuijver jako kandydatów na stanowisko Członków Zarządu (Dyrektor A) oraz rekomendacja akcjonariuszom objęcia funkcji przez Pana Andrzeja Gutowskiego i przyznanie mu tytułu Dyrektora Marketingu i Sprzedaży.

Powołanie rekomendowanych kandydatów na stanowisko nowych członków Zarządu (Pan Shraga Weisman, Pan Karol Pilniewicz oraz Pan Andrzej Gutowski) wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Wspólników, które zostało zaplanowane na 10 października 2008 roku.

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 Arieh Insurance Company Ltd w latach 1980 – 1984. W latach 1984 – 2000 pełnił stanowisko Wicedyrektora Generalnego, a od roku 2000 do 2002 zajmował pozycje Dyrektora Generalnego Arieh 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 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.:

- zmniejszenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 6.599 tysięcy

Struktura kapitałowa, ograniczenia akcjonariuszy w zakresie wykonywania przez nich praw oraz emisja nowych akcji przez Spółkę.

Kapitał akcyjny Spółki składa się z akcji zwykłych, przy czym jedna akcja reprezentuje jeden głos. Nie ma ograniczeń dla akcjonariuszy w zakresie wykonywania przez nich praw wynikających z akcji. Zarząd jest uprawniony, za zgodą Rady Nadzorczej, do podjęcia uchwały o emisji akcji przez okres 5 lat, który upływa w 2011 roku. Maksymalny limit każdej emisji akcji nie może przekroczyć 25% kapitału akcyjnego wyemitowanego na dzień poprzedzający dzień emisji i nieprzekraczający wartości niewyemitowanych akcji zarejestrowanego kapitału akcyjnego.

Zgodnie z powyższym, na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Spółka może emitować tylko niezmienną ilość realizowalnych akcji wyemitowanych przez niezmienny okres nieprzekraczający 5 lat. Taka decyzja może być podjęta tylko na podstawie propozycji Zarządu, za zgodą Rady Nadzorczej

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Ochrona i zwolnienie z odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Statut Spółki zapewnia ochronę i zwalnia z odpowiedzialności wszystkich dyrektorów (artykuł 42). Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu zostaną zwrócone (i) wszystkie uzasadnione koszty ochrony przed roszczeniami związanymi z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (ii) koszty odszkodowań lub grzywnien zapłaconych przez te osoby związane z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, oraz (iii) inne uzasadnione koszty związane z prowadzeniem postępowania prawnego, w którym te osoby są zaangażowane jako obecni lub byli dyrektorzy Spółki. Ochrona nie zostanie udzielona, jeżeli działanie lub zaniechanie działania zostanie uznane prawomocnym wyrokiem za umyślne lub rażące zaniedbanie. Uchwały w przedmiocie przyznania ochrony i zabezpieczenia należy wykazać w sprawozdaniu finansowym Spółki. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego będzie równoznaczne z zatwierdzeniem (i w razie konieczności ratyfikacją) takich uchwał, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej.

Oświadczenie Zarządu dotyczące zasad rachunkowości

Zarząd oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze międzyokresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy na koniec okresu oraz jej wynik finansowy za okres, który się kończył.

Sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Oświadczenie Zarządu dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V., spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu.

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Na działalność spółki wpływają liczne ryzyka, takie jak ryzyko związane z działalnością gospodarczą i strategią, zatrudnieniem i wzrostem, zezwoleniami urzędowymi i innymi regulacjami rządowymi oraz sytuacją finansową.

Czynniki ryzyka specyficzne dla Spółki:

- Spółka może nie mieć możliwości sprzedania mieszkań, które buduje po atrakcyjnych cenach. Wartość nieruchomości mieszkalnych zależy w znacznym stopniu od ich lokalizacji, projektu oraz standardu, w jakim są budowane. Jeżeli spółka źle oceni atrakcyjność lokalizacji lub projektu nieruchomości może jej nie sprzedać po cenie założonej w budżecie, lub nie sprzedać w ogóle. Jeżeli spółka będzie zmuszona obniżyć ceny sprzedaży by zachęcić nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie się obniżyć i spowodować, że marża realizowana przez spółkę spadnie poniżej poziomu zyskowności
- Ryzyko związane z brakiem możliwości nabycia dodatkowych działek gruntu oraz identyfikacji rentownych projektów deweloperskich dotyczy ryzyka dużej konkurencji na rynku nieruchomości, powolnego procesu uzyskiwania pozwoleń, braku planów zagospodarowania przestrzennego ograniczonej dostępności gruntów z odpowiednią infrastrukturą
- Ryzyko związane z ograniczoną dostępnością finansowania dla potencjalnych klientów Spółki
- Spółka napotyka znaczną konkurencję ze strony innych developerów. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadmiernej podaży mieszkań poprzez dużą liczbę ukończonych inwestycji lub do wzrostu cen gruntów;
- Ryzyko związane z koncentracją działalności Spółki w Warszawie

Czynniki ryzyka specyficzne dla Spółki (c.d.):

- Ryzyko związane z brakiem zdywersyfikowania swojej działalności poza sektorem mieszkaniowym
- Ryzyko związane z brakiem historycznych informacji finansowych i operacyjnych
- Ryzyko związane z niezdolnością Spółki do efektywnego zarządzania swoją ekspansją oraz konsekwencjami jej wewnętrznego i zewnętrznego rozwoju
- Ryzyko związane z niepowodzeniem ekspansji geograficznej działalności Spółki w Polsce
- Spółka w znacznym stopniu jest zależna od wyższej kadry kierowniczej, zwłaszcza członków Zarządu. Odejście kilku Członków Zarządu i/ lub innych kluczowych pracowników Spółki może mieć negatywny wpływ na zdolność Spółki do prowadzenia działalności;
- Ryzyko związane z brakiem możliwości pozyskania i zatrzymania odpowiednio wykwalifikowanej kadry zarządzającej
- Ryzyko związane ze zobowiązaniami ograniczającymi prawo do podejmowania określonych czynności a związanymi z umowami kredytowymi; Zdarzenia pozostające poza kontrolą Spółki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie spełniać warunków umów kredytowych i w rezultacie doprowadzi do zaistnienia zdarzeń, które powodują rozwiązanie umów kredytowych. Jeśli zaistnieje zdarzenie powodujące rozwiązanie umowy kredytowej Spółka może być zmuszona do spłacenia pozostającej kwoty pożyczki wcześniej niż planowała.

Czynniki ryzyka specyficzne dla branży, w której działa Spółka:

- Ryzyko związane z uzyskiwaniem wymaganych zezwoleń i zgód administracyjnych. Spółka nie może zagwarantować, że którekolwiek z pozwoleń, zgód lub zezwoleń wymaganych od różnych jednostek państwowych a związanych z istniejącymi lub nowymi projektami będzie uzyskane przez Spółkę w terminie lub, co mniej prawdopodobne, nie zostanie w ogóle otrzymane, albo którekolwiek z obecnych lub przyszłych pozwoleń, zgód lub zezwoleń nie zostanie cofnięte;
- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich. Ryzyko to dotyczy, w szczególności, opóźnień lub odmowy uzyskania zezwoleń wymaganych dla lokalizacji, aby mogły być wykorzystane zgodnie z planami Spółki, opóźnień w ukończeniu inwestycji, wzrostu kosztów powyżej budżetu w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, bankructwa wykonawców lub podwykonawców, konfliktów wykonawców lub podwykonawców z robotnikami, wzrostu cen i braków w materiałach i sprzęcie budowlanym, wypadków lub nieprzewidzianych problemów technicznych, niemożliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie lub innych pozwoleń, lub zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących gruntów;
- Ryzyko związane z zależnością Spółki od wykonawców robot budowlanych. Spółka korzysta z wyspecjalizowanych spółek budowlanych przy budowie większości swoich projektów. Spółka nie może zagwarantować pozbawionego usterek oraz czasowego wykonania przez wykonawców zakontraktowanych prac. Może to powodować opóźnienia w ukończeniu poszczególnych projektów oraz w rezultacie wzrost kosztów ich ukończenia. Dodatkowo wykonawcy mogą doświadczyć problemów z płynnością, które mogą wpłynąć na jakość oraz terminowość ukończenia prac zleconych przez Spółkę.
- Ryzyko związane z brakiem odpowiednio wykwalifikowanych pracowników
- Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości mieszkaniowych
- Ryzyko związane ze zobowiązaniami w związku z roszczeniami wobec wykonawców
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych ponoszonych przez Spółkę. Dotyczy to, ale nie jest ograniczone, do następujących czynników: inflacja; wzrost podatków i innych obciążeń publiczno-prawnych; zmiany prawne, zmiany w przepisach lub zmiany polityki rządowej (włączając w to zmiany dotyczące ochrony zdrowia i bezpieczeństwa pracy oraz ochrony środowiska), co podnosi koszty stosowania się do tych regulacji prawnych, innych regulacji; oraz wzrost kosztów zapożyczania się. W świetle wzrastającej konkurencji na rynku nieruchomości w Polsce, Spółka może również ponosić wyższe koszty marketingowe;
- Ryzyko związane z wzrostem kosztów projektów realizowanych przez Spółkę. Spółka podpisała oraz podpíše umowy budowlane z generalnymi wykonawcami projektów Spółki. Koszty tych projektów mogą się różnić w związku z: zmianami w zakresie danego projektu oraz jego projektu architektonicznego; wzrostem kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów siły roboczej; wykonawcy mogą nie zakończyć prac w wyznaczonym terminie oraz zgodnie ze standardami akceptowanymi przez Spółkę.
- Ryzyko związane z pozyskiwaniem dodatkowych środków finansowych
- Ryzyko związane z poziomem zadłużenia
- Ryzyko związane z koniecznością pokrywania kosztów związanych z zanieczyszczeniem środowiska
- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi
- Ryzyko związane z infrastrukturą

- Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej
- Ryzyko związane z powstaniem szkód przewyższających wypłaty z tytułu ubezpieczeń
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zobowiązań powykonawczych
- Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz z wejściem w życie Ustawy o ochronie nabywców w transakcjach deweloperskich
- Ryzyko związane z możliwym wzrostem stawki VAT w Polsce
- Ryzyko związane z brakiem możliwości ze strony Spółki do wykrycia i zapobieżenia oszustwom lub innym poważnym wykroczeniom popełnionym przez jej pracowników lub osoby trzecie.

Ryzyka związane z prowadzeniem działalności w Polsce:

- Ciągły rozwój otoczenia prawno – regulacyjnego w krajach Europy Środkowo - Wschodniej
- Ryzyko związane z sytuacją polityczną i gospodarczą
- Ryzyko związane z trudnością doręczania pism procesowych oraz wykonywaniem orzeczeń wydanych przeciw Spółce lub jej kierownictwu
- Ryzyko związane z nieefektywnym systemem ksiąg wieczystych
- Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi.

Czynniki ryzyka związane ze strukturą Spółki:

- Interesy akcjonariuszy większościowych Spółki mogą być sprzeczne z interesami akcjonariuszy mniejszościowych
- Wykonywanie niektórych praw akcjonariuszy oraz opodatkowanie inwestorów nie będących rezydentami Holandii w holenderskiej Spółce może być bardziej skomplikowane i kosztowne.

W imieniu Zarządu

Dror Kerem

Tomasz Łapiński

David Katz

Amos Weltsch

Rotterdam, 26 września 2008 roku

Do: Zarząd i Rada Nadzorcza Ronson Europe N.V.

Raport z przeglądu

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V., Rotterdam, ('Spółka'). Śródroczne sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego Spółki. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 30 czerwca 2008 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym i rachunku przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 roku, oraz podsumowania istotnych zasad rachunkowości oraz pozostałych not objaśniających. Śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki składa się z bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2008 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym i rachunku przepływów pieniężnych Spółki za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 roku oraz not objaśniających.

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „*Śródroczna sprawozdawczość finansowa*”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, oraz za sporządzenie i prezentację śródrocznego jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z holenderskimi wytycznymi w zakresie rocznego raportowania nr 394 „*Raporty śródroczne*”. Naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie naszego przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do holenderskich przepisów prawa z uwzględnieniem Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „*Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki*”. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego obejmuje wykorzystanie informacji uzyskanych w szczególności od osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu istotnie różni się od zakresu badania przeprowadzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku zakresu badania. Dlatego nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym sprawozdaniu finansowym.

Wniosek dotyczący śródrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 30 czerwca 2008 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 roku zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „*Śródroczna sprawozdawczość finansowa*”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Wniosek dotyczący śródrocznego skróconego jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2008 roku oraz za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z holenderskimi wytycznymi w zakresie rocznego raportowania nr 394 „*Raporty Śródroczne*”.

Amstelveen, 26 września 2008 roku

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

P. Mizrachy RA

Inicjały dla celów identyfikacyjnych

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007 (Zbadane)	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Przychody	6	22.928	129.588	12.667
Koszt własny sprzedaży		(12.095)	(69.851)	(8.817)
Zysk brutto na sprzedaży		10.833	59.737	3.850
Koszty sprzedaży		(476)	* (413)	* (284)
Koszty ogólnego zarządu	7,8	(7.289)	* (9.356)	* (4.137)
Pozostałe przychody operacyjne netto		183	* 360	* 130
Zysk na działalności operacyjnej		3.251	50.328	(441)
Przychody finansowe	9	978	1.321	728
Koszty finansowe	9	(578)	(1.156)	(730)
Wynik operacji finansowych netto		400	165	(2)
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		3.651	50.493	(443)
Podatek dochodowy	10	(1.164)	(10.217)	251
Zysk/ (strata) netto		2.487	40.276	(192)
W tym przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej		2.487	38.903	(226)
Akcjonariuszy mniejszościowych	19	-	1.373	34
Zysk/ (strata) netto		2.487	40.276	(192)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	20	226.676.611	100.265.099	-
Średnia ważona liczba akcji rozwodnionych	20	228.866.666	101.078.143	-
Zysk na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) każda (podstawowy i rozwodniony)	20	0,01	0,39	-

* Zmiany klasyfikacyjne dla potrzeb porównawczych.

Noty na stronach 27 do 72 są integralną częścią skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowany bilans

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007 (Zbadane)	Na dzień 30 czerwca 2008 (Niezbadane)
Aktywa				
Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne	11	1.217	807	796
Nieruchomości inwestycyjne	12	-	-	44.300
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego	13	504	590	667
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14	2.080	1.348	3.657
Aktywa trwałe razem		3.801	2.745	49.420
Zapasy lokali mieszkalnych	15	501.088	457.774	247.731
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	44.310	66.176	40.126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	64.698	71.829	14.757
Aktywa obrotowe razem		610.096	595.779	302.614
Aktywa razem		613.897	598.524	352.034
Pasywa				
Kapitał własny	18			
Kapitał zakładowy		16.953	16.933	172
Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		215.105	215.105	91.878
Zyski z lat ubiegłych i roku bieżącego		44.505	39.935	-
Kapitał własny razem		276.563	271.973	92.050
Udział akcjonariuszy mniejszościowych	19	-	-	18.745
Kapitał własny razem		276.563	271.973	110.795
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	22	165.836	145.669	106.665
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14	3.150	9.749	8.102
Zobowiązania długoterminowe razem		168.986	155.418	114.767
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	22	90.210	105.175	10.085
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	10.968	* 10.233	* 22.838
Zobowiązania z tytułu podatków		1.949	* 317	* 87
Rezerwy	21	501	501	501
Przychody przyszłych okresów	23	64.720	54.907	92.961
Zobowiązania krótkoterminowe razem		168.348	171.133	126.472
Zobowiązania razem		337.334	326.551	241.239
Pasywa razem		613.897	598.524	352.034

* Zmiany klasyfikacyjne dla potrzeb porównawczych

Noty na stronach 27 do 72 są integralną częścią skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

**Za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 roku oraz za rok
kończący się 31 grudnia 2007 roku:**

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</u>	<u>Udział akcjonar iuszy mniejszo ściowych</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Saldo skonsolidowanego kapitału własnego zaangażowanego w spółki zależne Grupy kapitałowej Ronson na 1 stycznia 2007 r.	106.036	18.711	-	-	-	124.747
Zysk netto za rok kończący się 31 grudnia 2007	(226)	1.373	39.129	-	-	40.276
Aktywa i pasywa netto wniesione aportem oraz emisja akcji związana z powstaniem Spółki (1)	(105.810)	-	-	172	91.878	(13.760)
Aktywa netto wniesione aportem oraz emisja nowych akcji (2)	-	(20.084)	-	45	20.084	45
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (3)	-	-	-	-	(22.360)	(22.360)
Płatność w formie akcji (patrz nota 18c)	-	-	806	-	-	806
Wpływy ze zwiększenia kapitału w spółkach Grupy Ronson	-	-	-	-	700	700
Emisja nowych akcji pokryta z kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	-	-	14.772	(14.772)	-
Emisja akcji zwykłych (4)	-	-	-	1.944	139.575	141.519
Stan na dzień 31 grudnia 2007 r. (Zbadane)	-	-	39.935	16.933	215.105	271.973
Zysk netto za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008	-	-	2.487	-	-	2.487
Emisja akcji zwykłych (5)	-	-	-	20	-	20
Płatność w formie akcji (patrz nota 18c)	-	-	2.083	-	-	2.083
Stan na dzień 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	-	-	44.505	16.953	215.105	276.563

Za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r.:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</u>	<u>Udział akcjonar iuszy mniejszo ściowych</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Saldo skonsolidowanego kapitału własnego zaangażowanego w spółki zależne Grupy kapitałowej Ronson na 1 stycznia 2007 r.	106.036	18.711	-	-	-	124.747
Strata netto za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007	(226)	34	-	-	-	(192)
Aktywa i pasywa netto wniesione aportem oraz emisja akcji związana z powstaniem Spółki (1)	(105.810)	-	-	172	91.878	(13.760)
Stan na dzień 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)	-	18.745	-	172	91.878	110.795

Noty na stronach 27 do 72 są integralną częścią skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym (c.d.)

(1) 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 jedyny właściciel i założyciel Spółki (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach 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.

(2) W dniu 27 września 2007 r. Spółka wyemitowała 11.890 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda (45 tysięcy złotych) dla GE Real Estate - akcjonariusza mniejszościowego, które zostały podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 594.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda.

W ramach procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate, dokonała wniesienia aportem swoich udziałów w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson w wysokości 20.084 tysięcy PLN. Rezultatem wniesienia aportu jest zwiększenie o kwotę 45 tysięcy jak przedstawiono powyżej.

(3) Wyłączenie Brighton Tec z konsolidacji:

Pierwotnie spółka Brighton Tec posiadała nieruchomość gruntową przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. W dniu 26 września 2007 r. ziemia została sprzedana spółce Landscape – jednostce zależnej w całości należącej do Spółki; po czym Grupa zaprzestała konsolidowania Brighton Tec (szczegółowe informacje patrz nota 1(c)).

(4) W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda. Z uzyskanych wpływów, w łącznej kwocie 153.333 tysięcy PLN, Grupa potrąciła sumę 11.814 tysięcy PLN, która odzwierciedla całkowite koszty bezpośrednio związane z pierwszą ofertą publiczną akcji. Koszty te odzwierciedlają głównie wydatki na submisję i ubezpieczenie, usługi prawne, doradcze i księgowo-reklamowe, public relations i marketing.

(5) 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 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.

Noty na stronach 27 do 72 są integralną częścią skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007 (Zbadane)	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (Strata) netto za okres		2.487	40.276	(192)
<i>Korekty uzgadniające zysk(stratę) netto za okres do przepływów pieniężnych netto z działalności Operacyjnej:</i>				
Amortyzacja	11	257	509	259
Wydatki finansowe netto		8.341	* 9.333	* 2.494
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		7	-	-
Wydatki (wpływy) z tytułu podatków	10	1.164	* 10.217	* (251)
		12.256	60.335	2.310
Zmniejszenie / (Zwiększenie) stanu zapasów wyrobów gotowych		12.093	(25.005)	4
(Zwiększenie) stanu produkcji w toku		(55.084)	(250.080)	(65.245)
Zmniejszenie / (Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		21.989	(44.807)	(18.369)
Zwiększenie / (Zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		627	* (5.485)	* 6.881
Płatności w formie akcji	18	2.083	806	-
Wzrost stanu podatku odroczonego		9.813	3.917	41.807
		3.777	(260.319)	(32.612)
Odsetki zapłacone		(7.351)	* (6.854)	* (1.285)
Podatki zapłacone		(6.670)	* (2.098)	* (1.497)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(10.244)	(269.271)	(35.394)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(122)	(219)	(141)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		33	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(89)	(219)	(141)

**Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe za okres
kończący się 30 czerwca 2008 roku**
TLUMACZENIE

		Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	(Niezbadane)	(Zbadane)	(Niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z emisji akcji zwykłych	18	20	154.250	172
Koszty związane z emisją akcji zwykłych	18		(11.814)	-
Wpływy z zaciągniętych kredytów i pożyczek bankowych		22.967	179.985	15.380
Wpływy z pożyczek od jednostek powiązanych		-	36.442	-
Splata kredytów i pożyczek bankowych		(12.169)	(25.856)	(4.380)
Splata pożyczek od jednostek powiązanych		(7.616)	(30.557)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		3.202	302.450	11.172
		Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	(Niezbadane)	(Zbadane)	(Niezbadane)
Środki pieniężne netto związane z eliminacją spółek zależnych z konsolidacji (1)		-	(251)	-
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(7.131)	32.709	(24.363)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		71.829	39.120	39.120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	17	64.698	71.829	14.757

* Zmiany klasyfikacyjne dla potrzeb porównawczych

(1) Środki pieniężne netto związane z eliminacją spółek zależnych z konsolidacji – jak opisano w nocie 1(c)

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 lipca 2007 r.
Aktywa trwałe	45,408
Aktywa obrotowe	753
Kapitał własny	(22,360)
Zobowiązania długoterminowe	(16,677)
Zobowiązania krótkoterminowe	(7,375)
Razem	(251)

Noty na stronach 27 do 72 są integralną częścią skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

- (a) 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 Grupy jest również wynajem nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie papierów wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 czerwca 2008, 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. 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.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

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.

- (b) Skonsolidowane międzyokresowe sprawozdanie finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za okres sześciu 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 właściciele występowała efektywnie przez okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. Wszystkie salda pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2007 r. jak również transakcje przez okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji.
- (c) Brighton Tec Sp. z o.o. („Brighton”), spółka z siedzibą w Polsce; będąca pod 100% kontrolą I.T.R Dori B.V.; która posiadała nieruchomość inwestycyjną należącą do Grupy, została ujęta w skonsolidowanym międzyokresowym 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.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

- (d) Poniżej zaprezentowano nazwy polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym międzyokresowym sprawozdaniu finansowym, rok założenia oraz udział w kapitale podstawowym i prawach głosu, należący bezpośrednio do Spółki na 30 czerwca 2008 r.:

Nazwa spółki	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu (koniec okresu)
a. Kontrolowane bezpośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100.0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100.0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100.0%
4. Ronson Development Investments Sp. z o.o.	2002	100.0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100.0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100.0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100.0%
8. Ronson Development Residential Sp. z o.o.	2003	100.0%
9. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100.0%
10. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100.0%
11. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100.0%
12. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100.0%
13. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100.0%
14. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100.0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o. (*)	2006	100.0%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100.0%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100.0%
18. EEE Development Sp. z o.o.	2006	100.0%
19. Ronson Development Habitat Sp. z o.o.	2006	100.0%
20. Ronson Development Sp. z o.o. (komplementariusz, patrz "b" poniżej)	2006	100.0%
21. Ronson Development Construction Sp. z o.o. (komandytariusz, patrz "b" poniżej)	2006	100.0%
22. Ronson Development City Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 czerwca 2008)	2006	100.0%
23. Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2007	100.0%
24. Ronson Development Conception Sp. z o.o. (*)	2007	100.0%
25. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100.0%
26. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. (*)	2007	100.0%
27. Ronson Development Continental Sp. z o.o. (*)	2007	100.0%
28. Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2007	100.0%
29. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100.0%
30. Ronson Development South Sp. z o.o. (*)	2007	100.0%
31. Ronson Development West Sp. z o.o. (*)	2007	100.0%
32. Ronson Development East Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 czerwca 2008) (*)	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 30 czerwca 2008) (*)	2007	100.0%
36. Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 30 czerwca 2008) (*)	2007	100.0%
b. Kontrolowane pośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Community Sp.k. (**)	2007	100.0%
2. Ronson Development Estate Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 czerwca 2008) (**)	2007	100.0%
3. Ronson Development Home Sp.k. (**)	2007	100.0%
4. Ronson Development Horizon Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 czerwca 2008) (**)	2007	100.0%
5. Ronson Development Landscape Sp.k. (**)	2007	100.0%
6. Ronson Development Town Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 czerwca 2008) (**)	2007	100.0%

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

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 Spółki Ronson Development Construction Sp. z o.o (komandytariusz, udział 99%) oraz Ronson Development Sp. z o.o. (komplementariusz, udział 1%).

2. Zasady prezentacji sprawozdania finansowego i pomiaru operacji gospodarczych

(a) Zasady prezentacji sprawozdania finansowego i oświadczenie o zgodności sprawozdania z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Skonsolidowane międzyokresowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2008 r., oraz 30 czerwca 2007 r. składające się ze skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. oraz za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2007 r., składające się ze skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Skonsolidowane międzyokresowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, ("MSSF"), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Dane w skonsolidowanym międzyokresowym sprawozdaniu finansowym prezentowane są w tysiącach złotych („PLN”). Niniejsze skonsolidowane międzyokresowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Grupy Ronson Europe N.V. dnia 26 września 2008 roku.

Skonsolidowany bilans na dzień 30 czerwca 2007 r. został przygotowany poprzez zsumowanie indywidualnych bilansów spółek wchodzących w skład Grupy biorąc pod uwagę udziały akcjonariuszy mniejszościowych poszczególnych spółek. Na dzień 30 czerwca 2008 r. oraz na dzień 31 grudnia 2007 r. kapitały mniejszości nie wystąpiły. Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok kończący się 31 grudnia 2007 oraz za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 został przygotowany przez zsumowanie indywidualnych rachunków zysków i strat spółek wchodzących w skład Grupy, biorąc pod uwagę udziały akcjonariuszy mniejszościowych poszczególnych spółek w tych okresach. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami powiązanymi zostały wyeliminowane.

(b) Zasady pomiaru operacji gospodarczych

Skonsolidowane międzyokresowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w oparciu o koszt historyczny za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które prezentowane są w wartości godziwej. Metody ustalania wartości godziwej przedstawione są w notach 12 oraz 25.

(c) 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 międzyokresowe 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.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

2. Zasady prezentacji sprawozdania finansowego i pomiaru operacji gospodarczych (c.d.)

(d) Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego 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.

W szczególnych przypadkach, informacje dotyczące istotnych obszarów szacunków, niepewności bądź rozstrzygających decyzji dotyczących zastosowania zasad rachunkowości mających istotny wpływ na wartości przedstawione w sprawozdaniu finansowym, przedstawione są w następujących notach:

- Nota 12 – wycena nieruchomości inwestycyjnych
- Nota 13 – leasing
- Nota 14 – wykorzystanie strat podatkowych
- Nota 25 – wycena instrumentów finansowych

3. Istotne zasady rachunkowości

Przedstawione poniżej znaczące zasady rachunkowości zostały zastosowane konsekwentnie dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym skonsolidowanym międzyokresowym sprawozdaniu finansowym.

Pewne kwoty przeklasyfikowano w celach porównawczych.

(a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego międzyokresowego sprawozdania finansowego

(i) Jednostki zależne

Jednostki zależne są to jednostki kontrolowane przez Spółkę. 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. Przy szacowaniu kontroli brane są pod uwagę aktualnie wykonywalne prawa głosu. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od momentu efektywnego rozpoczęcia sprawowania kontroli przez podmiot dominujący do momentu jej efektywnego ustania.

(ii) Połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

Połączenia jednostek wynikające z przeniesienia udziałów w jednostkach znajdujących się pod kontrolą udziałowca, który kontroluje Grupę Ronson, są ujmowane tak, jakby nabycie miało miejsce na początku najwcześniejszego okresu porównawczego lub na datę ustanowienia wspólnej kontroli, jeśli miało to miejsce w okresie późniejszym. W tym celu dane porównawcze są przekształcane. Nabyte aktywa i zobowiązania są ujmowane według wartości bieżącej przedstawionej w łącznym sprawozdaniu finansowym. Środki pieniężne zapłacone na poczet nabycia ujmują się bezpośrednio w kapitałach.

(iii) Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski i straty (w stopniu, w którym nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości) są eliminowane w trakcie sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na waluty funkcjonalne spółek Grupy w dniu dokonania transakcji przy zastosowaniu następujących kursów:

- Kursu kupna lub sprzedaży walut stosowanego przez bank, z którego usług korzysta jednostka – zarówno dla transakcji sprzedaży i kupna w walutach obcych, jak i przy płatnościach należności oraz zobowiązań,
- Średniego kursu Narodowego Banku Polskiego dla danej waluty obowiązującego na dzień zawarcia transakcji, chyba że dokumenty celne lub inne obowiązujące dokumenty wskazują inny kurs – dla innych transakcji.

Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy są przeliczane na walutę funkcjonalną według kursu na ten dzień. Różnice kursowe z przeliczenia są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(c) Instrumenty finansowe

(i) Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne

Inne niż pochodne instrumenty finansowe Grupy obejmują udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne są ujmowane początkowo według ceny nabycia powiększonej o bezpośrednie koszty związane z nabyciem (poza wyjątkami opisanymi poniżej).

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone z bilansu, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe, nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie. Ekwiwalentami środków pieniężnych są krótkoterminowe płynne inwestycje, łatwo wymienne na określoną kwotę pieniężną oraz obciążone ryzykiem zmiany wartości w sposób nieistotny.

Niespłacone kredyty w rachunkach bieżących, płatne na żądanie, stanowiące integralną część systemu zarządzania środkami pieniężnymi Grupy ujęte są w saldzie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazanych w łącznym rachunku przepływów pieniężnych.

(ii) Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne ujęte są jako jedna z następujących grup:

- Pożyczki i należności,
- Pozostałe zobowiązania finansowe.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są instrumentami finansowymi innymi niż instrumenty pochodne o stałych lub zdefiniowanych płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku. Są one klasyfikowane jako aktywa obrotowe, chyba że termin ich zapadalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie zapadalności dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego są klasyfikowane jako aktywa trwałe. Po początkowym ujęciu, pożyczki i należności są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości. Zyski i straty wynikające z wyłączenia z bilansu pożyczek i należności oraz z tytułu utraty ich wartości, jak również amortyzacji, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości, nie później niż na koniec okresu obrotowego.

(d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Ujęcie i wycena

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem składnika majątku. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej, inne koszty bezpośrednio związane z przystosowaniem składnika majątku trwałego do stanu zdatnego do używania oraz koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia, jest aktywowane jako część tego urządzenia.

Koszty napraw i odnowień są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Koszty znaczących ulepszeń są aktywowane jako składnik rzeczowych aktywów trwałych w momencie ich poniesienia pod warunkiem, że wpływają one na zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem środków trwałych.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat jako koszty.

(iii) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich odrębne części, amortyzowane są metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

Przewidywany okres użytkowania poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi od 3 do 7 lat. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez okres krótszy z okresów: umowy leasingu oraz użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów.

Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy. Amortyzacja jest naliczana od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie środka trwałego do użytkowania.

(e) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wykazywane są w księgach w oparciu o ich cenę nabycia pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości (zob. zasady rachunkowości, punkt k).

(i) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady, w tym wewnętrznie wygenerowana wartość firmy oraz znaki towarowe, są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

(e) Wartości niematerialne (c.d.)

(ii) Amortyzacja

Amortyzacja wartości niematerialnych ujmowana jest w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania od momentu, kiedy dany składnik jest dostępny do użytkowania. Przewidywany okres użytkowania wartości niematerialnych (oprogramowania) wynosi 2 lata.

(f) Inwestycje w nieruchomości

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub obydwu tych celów jednocześnie. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe ze zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wartość godziwa jest określana corocznie przez niezależnego, posiadającego odpowiednie kwalifikacje eksperta, na podstawie cen na aktywnym rynku, skorygowanych – jeśli zachodzi taka konieczność – o różnice wynikające z rodzaju, lokalizacji oraz stanu danego składnika aktywów. Jeśli informacje tego typu nie są dostępne, stosowane są alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnio stosowane ceny na mniej aktywnym rynku.

Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje zbyta lub trwale zostaje wycofana z użytku i nie przewiduje się żadnych przyszłych korzyści ekonomicznych wynikających z jej zbycia, nieruchomość zostaje wyłączona z bilansu. Zyski lub straty wynikające z wycofania nieruchomości inwestycyjnej są ujęte w rachunku zysków i strat w roku obrotowym, w którym nastąpiło wycofanie.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(g) Leasing

(i) Leasing finansowy – zasady rachunkowości u korzystającego

Umowy leasingowe, w ramach, których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie aktywa te są ujmowane zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi dla tego typu aktywów.

(ii) Leasing finansowy – zasady rachunkowości u finansującego

Grupa jest finansującym w umowie najmu budynku stronie trzeciej, która to umowa została sklasyfikowana jako umowa leasingu finansowego.

Wartość początkowa inwestycji leasingowej jest określana jako suma minimalnych opłat leasingowych pomniejszona o koszty utrzymania budynku ponoszone przez Grupę. Wartość netto inwestycji leasingowej stanowi różnicę pomiędzy wartością początkową inwestycji leasingowej a niezrealizowanymi przychodami.

Część kapitałowa otrzymywanych opłat leasingowych pomniejsza istotnie wartość początkową netto inwestycji leasingowej.

(h) 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 (zob. najważniejsze zasady rachunkowości (n)),
- g) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- h) koszty pośrednie związane z budową oraz inne koszty bezpośrednie.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(i) Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

(j) Kapitał

(i) Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy zawiera wpływy z emisji akcji zwykłych w wartości nominalnej, która została opłacona w gotówce albo z kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

(ii) Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał zapasowy pochodzi z nadwyżki wpływów z emisji akcji ponad ich wartość nominalną. Koszty emisji akcji zmniejszają wartość kapitału zapasowego po potrąceniu uzyskanych korzyści podatkowych.

(k) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli odwrócenie to może być obiektywnie przypisane do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są odwracane przez wynik finansowy.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych Grupy, nieruchomości inwestycyjnych, zapasów lokali mieszkalnych i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek dokonuje się szacunku wartości odzyskiwalnej aktywów (dla zapasów szacuje się możliwą do uzyskania cenę sprzedaży netto).

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną lub możliwą do uzyskania cenę sprzedaży netto.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

Wartość odzyskiwalna aktywów lub możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto definiowana jest jako wyższa z ich wartości użytkowej oraz ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są do wartości bieżącej przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów, z wyjątkiem zapasów lokali mieszkalnych, które uwzględniają koszt.

Odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do ustalenia wartości odzyskiwalnej lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

(l) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży bieżący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający z przeszłych zdarzeń, którego wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny oraz prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. Rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę dyskontową przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(m) Przychody i koszty

Na przychody ze sprzedaży składają się:

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych 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) Przychody z tytułu leasingu finansowego

Przychody z tytułu leasingu finansowego są ujmowane na bazie renty rocznej, w której całkowity przychód z tytułu odsetek leasingowych oraz nadwyżka opłat leasingowych ponad koszt danego składnika aktywów jest odroczone i rozpoznawana jako przychód przez okres trwania leasingu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, która zapewnia stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(iii) Przychody z tytułu leasingu operacyjnego

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu.

(iv) Koszty

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

Koszty budowy dotyczące lokali niesprzedanych są wykazywane jako zapasy w aktywach obrotowych, 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.

(n) Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży są aktywowane jako zapasy do wysokości w której bezpośrednio dotyczą poszczególnych projektów mieszkaniowych oraz, w której jest możliwe ich odzyskanie poprzez sprzedaż inwestycji lub w wyniku innych operacji sprzedaży. Koszty sprzedaży, które nie są kapitalizowane wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej.

(o) Pozostałe przychody operacyjne netto

Pozostałe przychody operacyjne obejmują nieznaczące przychody z wynajmu ziemi lub nieruchomości, które są przeznaczone pod przyszłe prace budowlane. Pozostałe przychody wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej.

(p) Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują odsetki należne oraz zyski z tytułu różnic kursowych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia oraz straty z tytułu różnic kursowych.

Koszty finansowania (włączając odsetki oraz zyski i straty z tytułu różnic kursowych) są rozliczane w czasie i aktywowane jako zapasy, gdy są bezpośrednio związane z budową lokali mieszkalnych. Koszty te ujmowane są w rachunku zysków i strat przez szacowany okres trwania pożyczki, z wyjątkiem przypadku, gdy są one bezpośrednio związane z budową lokalu. Koszty pozyskania finansowania jak również koszty podatków i opłat naliczanych od pożyczek międzygrupowych są elementem korygującym efektywną stopę procentową. Koszty finansowe, które nie są zaliczane do kosztu wytworzenia produktów, są ujmowane w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(q) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek bieżący jest obliczany zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w jurysdykcji właściwej dla siedziby poszczególnych Spółek.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody bilansowej, dla wszystkich różnic przejściowych pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów podatkowych a ich wartością ustalaną dla celów księgowych, oraz strat podatkowych z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości, z wyjątkiem początkowego ujęcia aktywów lub pasywów z transakcji, która nie jest połączeniem spółek i w momencie transakcji nie wpływa ani na dochód do opodatkowania, ani na zysk księgowy. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Podstawowe różnice przejściowe powstają głównie w związku z różnicami w momencie ujęcia przychodów dla celów księgowych i podatkowych, korektami wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, rozliczeniami międzyokresowymi biernymi oraz przychodami/kosztami finansowymi. Ponadto występują straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Na każdy dzień bilansowy aktywa z tytułu podatku odroczonego są obniżane w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego na zrealizowanie różnic przejściowych.

(r) Sprawozdawczość segmentów działalności

Segment działalności jest to dający się wyodrębnić obszar działalności gospodarczej Grupy działający w określonym środowisku gospodarczym (segment geograficzny) lub zajmujący się dystrybucją określonych wyrobów i świadczeniem określonych usług (segment branżowy), z działalnością którego związane są ryzyka i korzyści odmienne od innych segmentów. Podstawowy podział dla celów sprawozdawczości segmentów w Grupie opiera się na segmentach geograficznych, podział poboczny na segmentach branżowych.

(s) Zysk na akcję

Grupa prezentuje zysk na jedną akcję (EPS) oraz rozwodniony zysk na jedną akcję. Kalkulacja podstawowego zysku na akcję opiera się na kalkulacji średniej ważonej wartości wyemitowanych i opłaconych akcji zwykłych w roku obrotowym. Rozwodniony zysk na jedną akcję jest ustalany poprzez podzielenie wyniku finansowego przypadającego na posiadaczy akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę zwykłych akcji znajdujących się w obrocie skorygowaną o wpływ wszystkich potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych obejmujący instrumenty zamienne na akcje oraz opcje na akcje udzielone pracownikom

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(t) Opcje na akcje

Grupa posiada plan motywacyjny oparty na instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa opcji na akcje przyznawanych zarządowni i innym pracownikom w dniu przyznania jest ujmowana w rachunku zysków i strat jako koszt świadczeń na rzecz pracowników w korespondencji z powiększeniem pozycji „Zyski z lat ubiegłych” w okresie, w którym pracownik nabędzie bezwarunkowe prawo do opcji. Kwota ujętego kosztu jest korygowana przy uwzględnieniu przewidywanej liczby opcji, które zostaną zrealizowane.

(u) Świadczenia na rzecz pracowników – Plan Emerytalny Określonych Składek

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego określonych składek są rozpoznawane w rachunku zysków i strat jako koszt w momencie ich poniesienia.

(v) Nowe standardy rachunkowości i interpretacje jeszcze niewprowadzone

Wiele nowych standardów, poprawek do standardów oraz interpretacji jeszcze nie obowiązują dla okresu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008. i nie zostały one zastosowane przy sporządzaniu tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- MSSF 8 Segmenty operacyjne (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po 1 stycznia 2009 r.) Standard wymaga ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o elementy składowe jednostki, które zarządzający monitorują w zakresie podejmowania decyzji operacyjnych. Segmenty operacyjne to elementy składowe jednostki, dla których oddzielna informacja finansowa jest dostępna i regularnie oceniana przez osoby podejmujące kluczowe decyzje odnośnie alokacji zasobów i oceniające działalność. Grupa nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu nowej interpretacji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, z późniejszą zmianą (obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.). Zmieniony standard wymaga kapitalizacji kosztów finansowania zewnętrznego odnoszących się do aktywów, wymagających znaczącego okresu przygotowania ich do użytkowania bądź sprzedaży. Poprawiony MSR 23 nie ma zastosowania do działalności Grupy, gdyż Grupa aktywuje koszty finansowania zewnętrznego w wartościach zapasów.
- KIMSF 13 Programy lojalnościowe (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po 1 lipca 2008 r.) określa, w jaki sposób jednostka, która przyznaje punkty lojalnościowe klientom za zakup określonych produktów lub usług, powinna ujmować w księgach swoje zobowiązania z tytułu dostarczenia darmowych lub dostępnych z rabatem towarów i usług dla klientów, którzy wykorzystują zgromadzone punkty. Zgodnie z wymogami KIMSF jednostka powinna przyporządkować część przychodu ze sprzedaży do przyznanych punktów lojalnościowych i ująć przychód w momencie wypełnienia obowiązku związanego z nagrodami. Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Standard MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). Zaktualizowany standard MSR 1 wymaga agregacji informacji w sprawozdaniach finansowych w oparciu o kryterium cech wspólnych i wprowadza zestawienie dochodów ogółem. Pozycję przychodów i kosztów oraz elementy pozostałych dochodów mogą być prezentowane jako pojedyncze zestawienia dochodów ogółem z podsumami lub jako dwa oddzielne zestawienia (oddzielny rachunek wyników oraz oddzielne zestawienie dochodów ogółem). Grupa nie zakończyła jeszcze analizy do wpływu zaktualizowanego standardu MSR 1 na sprawozdanie finansowe.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

- MSSF 3 (Zaktualizowany) Połączenie jednostek gospodarczych (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). Do zakresu zaktualizowanego standardu włączono część dotychczas wyłączonych ze stosowania standardu połączeń jednostek gospodarczych. Doprecyzowano definicję przedsięwzięcia (business). Zawężono zakres zobowiązań warunkowych, do których można przypisać koszt połączenia jednostek gospodarczych. Wyłączono możliwość ujmowania kosztów transakcji w koszcie połączenia jednostek gospodarczych. Zmieniono zasady ujmowania korekt kosztu połączenia uwarunkowanych przyszłymi zdarzeniami. Wprowadzono możliwość wyceny udziałów mniejszości w wartości godziwej. MSSF 3 nie ma zastosowania do transakcji gospodarczych Grupy, jako że żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy nie była przedmiotem połączenia jednostek.
- Zmiany do MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). W powiązaniu z aktualizacją MSSF 3 (powyżej), wprowadzono m.in. następujące zmiany do MSR 27: zmiana definicji udziałów mniejszości, uregulowanie sposobu ujmowania transakcji z udziałowcami mniejszościowymi, zmiana ujęcia transakcji utraty kontroli nad jednostką, nowe wymogi ujawnień. Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). Zmiany dotyczą wskazówek do kwestii księgowania wpływu warunków innych niż warunki nabywania uprawnień na wycenę instrumentów kapitałowych. Nie przewiduje się, że zmiany do MSSF 2 będą miały wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy.

4. Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb grupowych zasad rachunkowości i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Metody zastosowane do ustalenia wartości godziwej dla potrzeb wyceny i ujawnień przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań: nieruchomości inwestycyjne (zob. Nota 12), instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne (zob. Nota 25).

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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 koszty związane z siedzibą Spółki oraz aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

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

Segmenty geograficzne

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest głównie na czterech segmentach geograficznych:

- Warszawa,
- Poznań,
- Wrocław,
- Szczecin.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (c.d.)

Najbardziej rozwiniętym segmentem geograficznym jest Warszawa, w której zostało już zakończone kilka projektów mieszkaniowych. W pozostałych segmentach geograficznych (miastach) żaden z projektów nie został zakończony (nie został również rozpoznany przychód) przez Grupę.

Segmenty branżowe

W Polsce działalność operacyjna Grupy koncentruje się na dwóch segmentach branżowych:

- Budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych ("Budownictwo mieszkaniowe"),
- Budowa i wynajem pomieszczeń biurowych ("Najem").

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

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Za okres kończący się 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych							
Budownictwo mieszkaniowe	22.928	-	-	-	-	-	22.928
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z transakcji między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody segmentu razem	22.928	-	-	-	-	-	22.928
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	7.077	(1.321)	2	(232)	-	-	5.526
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	(2.275)	-	(2.275)
Wynik na działalności operacyjnej	7.077	(1.321)	2	(232)	(2.275)	-	3.251
Dochód finansowy netto							400
Podatek dochodowy							(1.164)
Zysk za okres							2.487

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

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (c.d.)

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Za okres kończący się 31 grudnia 2007 r.						Razem
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	
Przychody od odbiorców zewnętrznych							
Budownictwo mieszkaniowe	129.139	-	-	-	-	-	129.139
Najem	449	-	-	-	-	-	449
		-					
Przychody z transakcji między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody segmentu razem	129.588	-	-	-	-	-	129.588
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	50.290	(1.093)	(319)	(76)	-	-	48.802
Najem	(530)	-	-	-	-	-	(530)
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	2.056	-	2.056
Wynik na działalności operacyjnej	49.760	(1.093)	(319)	(76)	2.056	-	50.328
Dochód finansowy netto							165
Podatek dochodowy							(10.217)
Zysk za okres							40.276

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2007 r.						Razem
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	283.707	129.054	73.190	59.825	-	-	545.776
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	52.748	-	52.748
Aktywa razem	283.707	129.054	73.190	59.825	52.748	-	598.524
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	202.173	82.806	21.907	3.883	-	-	310.769
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	15.782	-	15.782
Zobowiązania razem	202.173	82.806	21.907	3.883	15.782	-	326.551
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	219	-	219
Amortyzacja	240	-	-	-	269	-	509

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (c.d.)

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Za okres kończący się 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych							
Budownictwo mieszkaniowe	12.218	-	-	-	-	-	12.218
Najem	449	-	-	-	-	-	449
		-					
Przychody z transakcji między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody segmentu razem	12.667	-	-	-	-	-	12.667
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	3.481	-	-	-	-	(33)	3.448
Najem	(530)	-	-	-	-	-	(530)
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	(3.359)	-	(3.359)
Wynik na działalności operacyjnej	2.951	-	-	-	(3.359)	(33)	(441)
Koszt finansowy netto							(2)
Podatek dochodowy							251
Strata za okres							(192)

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu							
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
Aktywa razem	264.094	54.710	23.522	7.599	3.829	(1.720)	352.034
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	174.319	28.206	7.404	312	-	(2.052)	208.189
Najem	24.026	-	-	-	-	-	24.026
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	9.024	-	9.024
Zobowiązania razem	198.345	28.206	7.404	312	9.024	(2.052)	241.239
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	141	-	141
Amortyzacja	-	-	-	-	259	-	259

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

6. Przychody

	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)		(Niezbadane)
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	22.928	129.139	12.218
Przychody z tytułu najmu	-	449	449
Razem przychody	22.928	129.588	12.667

7. Koszty administracyjne

	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)		(Niezbadane)
Amortyzacja	257	509	259
Zużycie materiałów i energii	282	900	469
Usługi obce	941	3.181	1.517
Podatki i opłaty	281	621	471
Koszty pracownicze (zobacz nota 8)	5.012	3.765	1.356
Pozostałe	516	380	65
Koszty administracyjne razem	7.289	9.356	4.137

8. Koszty pracownicze

	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)		(Niezbadane)
Wynagrodzenia	2.437	2.443	1.108
Ubezpieczenia społeczne	492	516	248
Płatność w formie akcji (zobacz nota 18c)	2.083	806	-
Koszty pracownicze razem	5.012	3.765	1.356
Średnia liczba zatrudnionych	44	35	31

Zgodnie ze stosownymi przepisami prawa, podmioty zależne Spółki działające na terenie Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązane są do przekazywania środków, w trybie miesięcznym, na poczet funduszy emerytalnych i rentowych w imieniu swoich pracowników, co zwalnia je z odpowiedzialności wobec pracowników z tego tytułu.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

9. Przychody i koszty finansowe

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Różnice kursowe	110	32	-
Odsetki od udzielonych pożyczek	-	399	399
Przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych	826	890	329
Pozostałe przychody finansowe	42	-	-
Przychody finansowe	978	1.321	728
Koszty z tytułu odsetek na zobowiązaniach finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(434)	(968)	(701)
Różnice kursowe	(77)	(188)	(29)
Pozostałe koszty finansowe	(67)	-	-
Koszty finansowe	(578)	(1.156)	(730)
Przychód/(koszt) finansowy netto	400	165	(2)

10. Podatek dochodowy

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Podatek dochodowy bieżący			
Podatek dochodowy za bieżący okres	8.515	1.971	1.317
Korekta dotycząca poprzednich okresów	(20)	-	-
Podatek dochodowy bieżący razem	8.495	1.971	1.317
Podatek odroczony			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(5.826)	11.229	(1.228)
Podatek odroczony wynikający ze strat podatkowych z lat poprzednich	(1.505)	(2.983)	(340)
Podatek odroczony razem	(7.331)	8.246	(1.568)
Podatek dochodowy razem	1.164	10.217	(251)

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

10. Podatek dochodowy (c.d.)

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
Zysk netto za okres	2.487	40.276	(192)
Podatek dochodowy razem	1.164	10.217	(251)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3.651	50.493	(443)
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	694	9.594	(84)
Efekt podatkowy:			
Wpływ stawek podatkowych obowiązujących w Holandii	(91)	(73)	-
Różnice przejściowe z lat ubiegłych, dla których aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały rozpoznane w roku bieżącym.	(20)	(103)	(103)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	50	102	23
Strata podatkowa roku bieżącego, od której nie rozpoznano aktywa podatkowego	357	287	-
Pozostałe różnice	174	410	(87)
Podatek dochodowy za okres	1.164	10.217	(251)
Efektywna stopa procentowa	31.9%	20.2%	(56.7)%

11. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne

	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
Wartość brutto			
Stan na dzień 1 stycznia	1.458	626	626
Przeniesienie zapasów	290	430	430
Wyłączenia jednostek zależnych z konsolidacji	-	(39)	-
Zwiększenia	417	441	141
Zmniejszenia	(54)	-	-
Bilans zamknięcia	2.111	1.458	1.197
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utruty wartości			
Stan na dzień 1 stycznia	651	142	142
Amortyzacja za okres	257	509	259
Zmniejszenia	(14)	-	-
Bilans zamknięcia	894	651	401
Wartość netto			
Stan na dzień 1 stycznia	807	484	484
Bilans zamknięcia	1.217	807	796

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości i ich późniejsze odwracanie

W okresach kończących się 30 czerwca 2008 r., 31 grudnia 2007 r., jak i 30 czerwca 2007 r., Grupa nie dokonała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Nieruchomości inwestycyjne

	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
Cena nabycia			
Stan na dzień 1 stycznia	-	7.810	7.810
Przeniesienie na zapasy	-	(7.810)	-
Bilans zamknięcia	-	-	7.810
Zmiana wartości godziwej			
Stan na dzień 1 stycznia	-	36.490	36.490
Przeniesienie na zapasy	-	(36.490)	-
Bilans zamknięcia	-	-	36.490
Wartość godziwa			
Stan na dzień 1 stycznia	-	44.300	44.300
Bilans zamknięcia	-	-	44.300

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

12. Nieruchomości inwestycyjne (c.d.)

Wg stanu na dzień 30 czerwca 2007 r. nieruchomości inwestycyjne obejmowały nieruchomości, utrzymywane w celu czerpania w długim okresie zysków z wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę. Na dzień 30 czerwca 2007 r., na nieruchomości inwestycyjne składały się: grunt położony w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej), posiadany przez Grupę w oparciu o prawo wieczystego użytkowania oraz kilka budynków i magazynów usytuowanych na posiadanej działce gruntu, które w części były wynajmowane osobom trzecim na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest raz w roku przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe. Wartość godziwa ustalana jest na podstawie aktualnych cen występujących na aktywnym rynku.

Na dzień 30 czerwca 2007 r. tytuł prawny nieruchomości inwestycyjnych należał do Brighton Tec Sp. z o.o., spółki zależnej będącej w pełni własnością ITR Dori B.V. Przekazanie prawa własności nieruchomości inwestycyjnych z Brighton Tec Sp. z o.o. na rzecz Ronson Development Landscape Sp.k., spółki komandytowej należącej do Grupy, nastąpiło w dniu 26 września 2007 r.. W rezultacie dokonania sprzedaży, Brighton Tec Sp. z o.o. zaprzestał prowadzenia działalności operacyjnej i został wyłączony ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 1 lipca 2007 r.

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.

Przychód zrealizowany oraz koszty poniesione związane z nieruchomością inwestycyjną w okresie kończącym się 30 czerwca 2008 r. prezentuje poniższa tabela:

	Przychód z najmu			Koszt		
	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2007	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2007
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>						
Kłobucka	-	449	449	-	601	601
Razem	-	449	449	-	601	601

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

13. Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego

Grupa jest stroną umowy leasingu finansowego, na podstawie której wynajmuje stronie trzeciej budynek biurowy wraz z gruntem przynależnym do tego budynku położonym w Warszawie. Umowa wygasa z dniem 2 marca 2024 r.

Należności z tytułu leasingu finansowego, podział na długo- i krótkoterminowe oraz ich wiekowanie na dzień 30 czerwca 2008 r. prezentuje poniższa tabela:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Do roku	Od 1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności z tytułu płatności leasingu finansowego	70	279	732	1.081
Odsetki nienaliczone	(19)	(99)	(459)	(577)
Razem	51	180	273	504

Należności z tytułu leasingu finansowego, podział na długo- i krótkoterminowe oraz ich wiekowanie na dzień 31 grudnia 2007 r. prezentuje poniższa tabela:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Do roku	Od 1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności z tytułu płatności leasingu finansowego	80	321	882	1.283
Odsetki nienaliczone	(21)	(108)	(564)	(693)
Razem	59	213	318	590

Należności z tytułu leasingu finansowego, podział na długo- i krótkoterminowe oraz ich wiekowanie na dzień 30 czerwca 2007 r. prezentuje poniższa tabela:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Do roku	Od 1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności z tytułu płatności leasingu finansowego	92	369	1.059	1.520
Odsetki nienaliczone	(70)	(250)	(533)	(853)
Razem	22	119	526	667

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

14. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Rozpoznane aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego odnoszą się do następujących pozycji:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2008 r.	Ujęte w rachunku zysków i strat	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2008 r.
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Odsetki naliczone	514	188	702
Strata podatkowa z lat ubiegłych	5.865	1.505	7.370
Pozostałe	150	109	259
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	6.529	1.802	8.331
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica przejściowa z tytułu odmiennego momentu ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych dla celów księgowych i podatkowych	10.374	(7.522)	2.852
Naliczone i skapitalizowane odsetki	3.409	1.527	4.936
Pozostałe	1.147	466	1.613
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	14.930	(5.529)	9.401
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.529		8.331
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14.930		9.401
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dla poszczególnych spółek	(5.181)		(6.251)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	1.348		2.080
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w bilansie	9.749		3.150

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

14. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (c.d.)

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2007 r.	Ujęte w rachunku zysków i strat	Eliminacja jednostek powiązanych z konsolidacji	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2007 r.
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnice kursowe	6	(6)	-	-
Odsetki naliczone	89	546	(121)	514
Strata podatkowa z lat ubiegłych	3.836	2.983	(954)	5.865
Pozostałe	-	150	-	150
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	3.931	3.673	(1.075)	6.529
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica przejściowa z tytułu odmiennego momentu ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych dla celów księgowych i podatkowych	2.161	8.213	-	10.374
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6.933	-	(6.933)	-
Różnice kursowe	194	(194)	-	-
Odsetki naliczone i skapitalizowane	600	2.809	-	3.409
Pozostałe	56	1.091	-	1.147
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	9.944	11.919	(6.933)	14.930
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.931			6.529
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.944			14.930
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dla poszczególnych spółek	(1.181)			(5.181)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	2.750			1.348
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w bilansie	8.763			9.749

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

14. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (c.d.)

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2007	Ujęte w rachunku zysków i strat	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2007
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Różnice kursowe	6	(6)	-
Odsetki naliczone	89	113	202
Strata podatkowa z lat ubiegłych	3.836	340	4.176
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	3.931	447	4.378
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica przejściowa z tytułu odmiennego momentu ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych dla celów księgowych i podatkowych	2.161	(1.299)	862
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6.933	-	6.933
Różnice kursowe	194	(194)	-
Odsetki naliczone i skapitalizowane	600	301	901
Pozostałe	56	71	127
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	9.944	(1.121)	8.823
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.931		4.378
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.944		8.823
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dla poszczególnych spółek	(1.181)		(721)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	2.750		3.657
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w bilansie	8.763		8.102

Nieujęte rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Nie występują nieujęte rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywów. Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszą się głównie do strat podatkowych z lat ubiegłych, w przypadku, których mało prawdopodobne jest osiągnięcie przychodu pozwalającego na realizację tych strat w możliwym do rozliczenia terminie.

Zmiany w nierozpoznanych aktywach z tytułu podatku odroczonego

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce

W 2007 roku wartość nieujętych aktywów z tytułu podatku odroczonego zmalała z 1.054 tysięcy PLN wg stanu na dzień 31 grudnia 2006 do zera na dzień 31 grudnia 2007 roku jako wynik wyłączenia Spółki Brighton Tec Sp. z o.o. ze Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2007 roku (zgodnie z informacją zawartą w nocie 1(c)).

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

14. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (c.d.)

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego w Holandii

W pierwszej połowie 2008 roku wartość nieujętych aktywów z tytułu podatku dochodowego wzrosła o 122 tysięcy EUR (408 tysięcy PLN), z kwoty 862 tysięcy EUR (2.892 tysięcy PLN) na dzień 31 grudnia 2007 roku do 984 tysięcy EUR (3.300 tysięcy PLN) na dzień 30 czerwca 2008 roku.

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając realizację aktywów z tytułu podatku odroczonego, Zarząd brał pod uwagę prawdopodobieństwo realizacji części lub całości aktywów z tytułu podatku odroczonego. Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego jest uzależniona od poziomu dochodów do opodatkowania osiągniętych w okresie, w których różnice są możliwe do odliczenia. Dokonując swej oceny Zarząd brał pod uwagę planowane wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 43 847 tysięcy PLN. Dochód do opodatkowania za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. wyniósł 50 051 tysięcy PLN. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognoz dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu, Zarząd Spółki wyraża przekonanie, iż prawdopodobne jest, że Grupa osiągnie korzyści z realizacji różnic przejściowych. Kwota aktywów z tytułu podatku odroczonego uznana za możliwą do zrealizowania, może ulec zmniejszeniu w przyszłości, jeśli poziom prognozowanego dochodu do opodatkowania w będzie niższy w okresie wykorzystania strat podatkowych z lat ubiegłych.

Straty podatkowe w Polsce są możliwe do odliczenia w maksymalnej wysokości 50% w jednym roku, w ciągu pięcioletniego okresu następującego po okresie, w którym powstały.

15. Zapasy lokali mieszkalnych

	Na dzień 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007	Na dzień 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
Wydatki związane z zakupem gruntu	373.010	360.448	153.137
Koszty prac budowlanych	77.628	47.628	71.743
Koszty kredytów	20.092	11.351	7.019
Opłaty lokalne i usługi prawne	9.399	7.103	8.789
Pozostałe	3.875	2.067	2.875
Produkcja w toku	484.004	428.597	243.563
		-	-
Wyroby gotowe	17.084	29.177	4.168
Zapasy wyceniane według kosztu wytworzenia	501.088	457.774	247.731
Zapasy wyceniane według ceny sprzedaży możliwej do uzyskania	-	-	-

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007	Na dzień 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek	27	45	2.606	27
Zaliczki na poczet lokali mieszkalnych		20.900	29.081	27.763
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)		17.049	30.273	5.258
Pozostałe należności z tytułu dostaw i usług		985	2.060	6.931
Zaliczki na aktywa obrotowe		4.252	404	147
Zastawiony depozyt gotówkowy		1.079	1.752	-
Razem		44.310	66.176	40.126

Na dzień 30 czerwca 2008 r., 31 grudnia 2007 r. oraz 30 czerwca 2007 r. Grupa nie utworzyła odpisu aktualizującego wartość należności.

Na dzień 30 czerwca 2008 r. oraz 30 czerwca 2007 r. należności wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna były nieistotne. Na dzień 31 grudnia 2007 r. należności wyrażone w walutach obcych dotyczyły należności handlowych od jednostek powiązanych i wyniosły 728 tysięcy EUR (2.606 tysięcy PLN).

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007	Na dzień 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Środki pieniężne w kasie	20	19	12
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	64.678	71.810	14.745
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64.698	71.829	14.757

Informacje na temat efektywnej stopy procentowej zostały opisane w nocie nr 28.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

18. Kapitał własny i zobowiązania

A. Kapitał własny

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 (a).

B. Kapitał z objęcia udziałów powyżej ich wartości nominalnej

	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
Saldo na początek okresu	215.105	-	-
Aktywa i zobowiązania netto wniesione aportem (1)	-	91.878	91.878
Aktywa netto wniesione aportem (2)	-	20.084	-
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (3)	-	(22.360)	-
Wpłaty kapitału	-	700	-
Emisja akcji w zamian za kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	(14.772)	-
Przychody netto z emisji nowych akcji powyżej ich wartości nominalnej (4)	-	139.575	-
Saldo na koniec okresu	215.105	215.105	91.878

(1) Po utworzeniu Spółki, ITR Dori – jedyny jej właściciel i założyciel, wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach o wartości 105 810 tysięcy PLN jak również zobowiązanie wynikające 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 zobowiązania z tytułu pożyczki wniesionej do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r., powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wynosiła 13 932 tysiące PLN.

(2) W ramach procesu scalania działalności Grupy Ronson do zakresu Ronson Europe, GE Real Estate wniósł aportem udziały posiadane w jednostkach należących do Grupy Ronson na łączną kwotę 20.084 tysięcy PLN.

(3) Eliminacja Brighton Tec z konsolidacji:

Pierwotnie Spółka Brighton Tec była właścicielem gruntu zlokalizowanego przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Z dniem 26 września 2007 roku grunt ten został sprzedany Spółce Landscape, której Brighton Tec był jedynym udziałowcem. W rezultacie, Grupa zaniechała konsolidacji Brighton Tec (więcej informacji zostało zawarte w nocie 1(c)).

(4) Pozycja ta reprezentuje przychody netto z emisji nowych akcji powyżej ich wartości nominalnej po potrąceniu kwoty 11.814 tysięcy PLN stanowiącej koszty bezpośrednio związane z pierwszą ofertą publiczną. Koszty bezpośrednie obejmują głównie koszty na subemisję i ubezpieczenie, koszty usług prawnych, doradczych i księgowych, jak również reklamę, public relations i marketing związane z ofertą publiczną.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

18. Kapitał własny i zobowiązania (c.d.)

C. Płatności w formie akcji

W czwartym kwartale 2007 roku, został wprowadzony nowy długoterminowy plan motywacyjny (dalej zwany „Planem”). Planem objęci są pracownicy spółek wchodzących w skład Grupy, w tym członkowie Zarządu. W ramach realizacji planu, członkowie Zarządu oraz wybrani pracownicy otrzymują uprawnienia do akcji Spółki (opcje na akcje). Cena wykonania udzielonych opcji jest określona przez Radę Nadzorczą w dniu przyznania opcji i nie jest niższa od ich wartości godziwej na dzień przyznania opcji. Wykonanie prawa wynikającego z opcji jest uzależnione od utrzymania stosunku pracy lub pozycji członka Zarządu w okresie wykonania opcji (okres obowiązkowego utrzymywania opcji). Okres obowiązkowego utrzymywania opcji wynosi trzy i pięć lat, przy czym odpowiednio jedna trzecia i jedna piąta może zostać wykonana po każdym roku od daty przyznania opcji.

W dniu 5 listopada 2007 r. udzielono łącznie 1.900.000 opcji na akcje po cenie wykonania 5,75 PLN; w tym: niektórym pracownikom Grupy - 700.000 opcji z trzyletnim okresem karencji i pięcioletnim okresem wykonania opcji oraz Panu Dror Kerem, Dyrektorowi Generalnemu Spółki - 1.200.000 opcji z pięcioletnim okresem karencji i siedmioletnim okresem wykonania.

Okres utrzymywania opcji prezentuje poniższa tabela:

Data przysługiwania	Liczba opcji		Razem
	Utrzymywane przez 3 lata	Utrzymywane przez pięć lat	
5 listopad 2008	233.333	240.000	473.333
5 listopad 2009	233.333	240.000	473.333
5 listopad 2010	233.334	240.000	473.334
5 listopad 2011	-	240.000	240.000
5 listopad 2012	-	240.000	240.000
Razem	700.000	1.200.000	1.900.000

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

Opisane powyżej płatności w formie akcji zostały ujęte jako koszt w rachunku zysków i strat w sprawozdaniu finansowym w kwocie 889 tysięcy za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 roku (za rok kończący się 31 grudnia 2008 r. wyniósł 275 tysięcy PLN, za okres kończący się 30 czerwca 2007 r.: nie wystąpił) 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, za wartość nominalną, 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. (za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. w kwocie 531 tysięcy PLN oraz za okres kończący się 30 czerwca 2007 r.: nie wystąpił) w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

19. Udział mniejszościowy

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Saldo na początek okresu	-	18.711	18.711
Udział akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach spółek zależnych objętych konsolidacją	-	1.373	34
Aktywa netto wniesione aportem (*)	-	(20.084)	-
Saldo na koniec okresu	-	-	18.745

(*) W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate wniosła do Spółki, swoje udziały we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian za 11.890 nowych akcji Spółki o wartości nominalnej EUR 1 każda. W rezultacie wniesienia udział GE Real Estate wyniósł 20,9%. Od tego momentu w jednostkach zależnych Spółki udziały mniejszości nie występują.

20. Zysk netto na jedną akcję

A. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiący kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Zysk netto (w tysiącach złotych) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	2.487	38.903	(226)
Saldo na początek okresu	226.666.666	-	-
Wpływ nowych akcji wyemitowanych w ciągu roku	9.945	100.265.099	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa)	226.676.611	100.265.099	-
Podstawowy zysk na akcję	0,01	0,39	-

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

20. Zysk netto na jedną akcję (c.d.)

A. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (c.d.)

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona):

	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Zysk netto (w tysiącach złotych) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	2.487	38.903	(226)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa)	226.676.611	100.265.099	-
Wpływ praw do nabycia akcji	290.055	110.870	-
Wpływ opcji na akcje	1.900.000	702.174	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	228.866.666	101.078.143	-
Rozwodniony zysk na akcję	0,01	0,39	-

B. Dane pro forma

Dla celów porównawczych, kalkulacja podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. oraz za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. uwzględnia liczbę akcji wyemitowanych od dnia założenia Spółki tj. 18 czerwca 2007 roku.

Dla potrzeb niżej zaprezentowanych danych pro forma założono, iż emisja akcji założycielskich oraz emisja akcji opłaconych z kapitału zapasowego z nadwyżki ceny emisyjnej nad ceną nominalną miały miejsce na dzień 1 stycznia 2007 r..

	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesiące kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Zysk netto (w tysiącach złotych) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	2.487	38.903	(226)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych do kalkulacji podstawowego zysku na akcję	226.676.611	173.703.927	158.200.000
Podstawowy zysk na akcję	0,01	0,22	0,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych do kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję	228.866.666	174.113.790	158.200.000
Rozwodniony zysk na akcję	0,01	0,22	0,00

21. Rezerwy

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Saldo na dzień 1 stycznia	501	501	501
Zwiększenie/(zmniejszenie)	-	-	-
Bilans zamknięcia	501	501	501

22. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji na ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko walutowe - zob. nota 28.

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Stan na 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Stan na 31 grudnia 2007	Stan na 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	56.471	55.477	72.703
Zabezpieczone kredyty bankowe	109.365	90.192	33.962
Zobowiązania długoterminowe razem	165.836	145.669	106.665
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	-	7.792	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	90.210	97.383	10.085
Zobowiązania krótkoterminowe razem	90.210	105.175	10.085

Harmonogram i warunki spłaty kredytów i pożyczek

Warunki pozostałych do spłaty kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2008 r. są następujące:

Kredyty i pożyczki na dzień 30 czerwca 2008 r.:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty bankowe	Wartość bilansowa
Jeruzalem Finance Company B.V.	PLN	6%	2011	42.610	2.822	-	45.432
Gator Investments Sp. z o.o.	PLN	6%	2011	10.338	701	-	11.039
Podsuma (jednostki powiązane)				52.948	3.523	-	56.471
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.1%	2008	31.897	-	(22)	31.875
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.6%	2008	45.636	-	(94)	45.542
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.1%	2009	85.447	172	(670)	84.949
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.4%	2009	6.200	-	(80)	6.120
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.6%	2009	14.400	-	-	14.400
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.6%	2010	16.800	-	(111)	16.689
Podsuma (Bank)				200.380	172	(977)	199.575
Razem				253.328	3.695	(977)	256.046

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

22. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (c.d.)

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2007 r.:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Opłaty bankowe	Wartość bilansowa
Gator Investments Sp. z o.o.	PLN	6%	2008	7.616	176	-	7.792
Jeruzalem Finance Company B.V.	PLN	6%	2011	42.610	2.014	-	44.624
Gator Investments Sp. z o.o.	PLN	6%	2011	10.339	514	-	10.853
Podsuma (jednostki powiązane)				60.565	2.704	-	63.269
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.1%	2008	25.595	-	(44)	25.551
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.6%	2008	71.788	-	(339)	71.449
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.1%	2009	85.447	-	(958)	84.489
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.4%	2009	6.200	-	(114)	6.086
Podsuma (Bank)				189.030	-	(1.455)	187.575
Razem				249.595	2.704	(1.455)	250.844

Kredyty i pożyczki na dzień 30 czerwca 2007 r.:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Opłaty bankowe	Wartość bilansowa
Jeruzalem Finance Company B.V.	PLN	6%	2011	60.380	1.747	-	62.127
Gator Investments Sp. z o.o.	PLN	6%	2011	10.338	238	-	10.576
Podsuma (jednostki powiązane)				70.718	1.985	-	72.703
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.4%	2007	10.085	-	-	10.085
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.1%	2008	9.265	39	(66)	9.238
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.4%	2008	4.280	-	-	4.280
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.1%	2009	14.370	-	(126)	14.244
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1.4%	2009	6.200	-	-	6.200
Podsuma (Bank)				44.200	39	(192)	44.047
Razem				114.918	2.024	(192)	116.750

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteka zwykła i kaucyjna na gruncie;
- Zastaw na rachunku bankowym w PKO BP do wartości/rat wymagalnych (670 tysięcy PLN na dzień 30 czerwca 2008 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych w Fortis Bank S.A. (668 tysięcy PLN na dzień 30 czerwca 2008 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych w Bank Zachodni WBK S.A. (PLN tysięcy PLN na dzień 30 czerwca 2008 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych w ING Bank Śląski S.A. (338 tysięcy PLN na dzień 30 czerwca 2008 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych w BPH Bank S.A. (3.699 tysięcy PLN na dzień 30 czerwca 2008 r.);
- Cesja wierzytelności powstających z umowy ubezpieczenia i z umów z klientami;
- Zastaw rejestrowy na udziałach;

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych (c.d.):

- Umowa o podporządkowaniu wierzytelności od jednostek powiązanych;
- Depozyty gwarantowane dla odsetek od kredytów (1.079 tysięcy PLN na dzień 30 czerwca 2008 r.);
- Weksel in blanco z deklaracją wekslową do kwoty pożyczki wraz z odsetkami;
- Zaliczki na wypłatę dywidendy do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

23. Przychody przyszłych okresów

Na przychody przyszłych okresów, zaklasyfikowane jako bieżące, składają się zaliczki wpłacone przez klientów na poczet budowy mieszkań (odroczone przychody). Przychody przyszłych okresów obejmują wpłacone zaliczki w odniesieniu do następujących projektów:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		Na dzień 30 czerwca 2008	Na dzień 31 grudnia 2007	Na dzień 30 czerwca 2007
Spółka	Projekt	(Niezbadane)		(Niezbadane)
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium I	36.852	31.646	11.072
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	19.146	5.848	1.313
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	Meridian	4.476	12.314	67.631
Ronson Development Creations Sp. z o.o.	Mistral	2.659	5.079	12.152
Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	Konstancin	1.184		
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	260	-	-
Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	Pegaz 1	80	-	-
Ronson Development Management Sp. z o.o.	Słoneczny Skwer	63	-	620
Brighton Tec Sp. z o.o.	Klobucka	-	-	164
Ronson Development Residential Sp. z o.o.	Lazurowa Dolina	-	-	6
Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	Pegaz 2	-	-	3
Pozostałe	Pozostałe	-	20	-
Razem		64.720	54.907	92.961

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		Na dzień 30 czerwca 2008	Na dzień 31 grudnia 2007	Na dzień 30 czerwca 2007
	<i>Nota</i>	(Niezbadane)		(Niezbadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych	27	-	-	113
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		7.594	7.960	18.734
Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne		3.154	1.392	3.156
Zobowiązania podatkowe		220	881	835
Razem		10.968	10.233	22.838

Na dzień 30 czerwca 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku zobowiązania wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna były nieistotne. Na dzień 30 czerwca 2007 r. zobowiązania wyrażone w walutach obcych dotyczyły zobowiązań handlowych wobec jednostek powiązanych i wyniosły 30 tysięcy EUR (113 tysięcy PLN).

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

25. Oszacowanie wartości godziwej

Wartość godziwa

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową prezentuje poniższa tabela:

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Nota	Okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	44,310	44,310
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	64,698	64,698
Zobowiązania:			
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	199,575	199,575
Pożyczki od jednostek powiązanych	22	56,471	52,539
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	10,968	10,968
Nieujęty zysk			3,932

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Note	Rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	66.176	66.176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	71.829	71.829
Zobowiązania:			
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	187.575	187.575
Pożyczki od jednostek powiązanych	22	63.269	61.414
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	10.233	10.233
Nieujęty zysk			1.855

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Nota	Okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	40.126	40.126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	14.757	14.757
Zobowiązania:			
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	44.047	44.047
Pożyczki od jednostek powiązanych	22	72.703	72.360
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	22.838	22.838
Nieujęty zysk			343

Oszacowanie wartości godziwej

Do oszacowania wartości godziwej poszczególnych grup instrumentów finansowych przyjęto następujące metody i założenia:

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe: wartość bilansowa niniejszych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na szybką zapadalność tych instrumentów;

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

25. Oszacowanie wartości godziwej (c.d.)

- Zabezpieczone kredyty bankowe: wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie kredytów zbliżone do oprocentowania rynkowego;
- Pożyczki od jednostek powiązanych oraz pożyczki udzielone: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności, ogłoszonej przez bank, z którego usług korzysta Grupa.

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w PLN) są ustalone przez jednostkę w oparciu o WIBOR na dzień 30 czerwca 2008 r., 31 grudnia 2007 r., 30 czerwca 2007 r. powiększony o marżę. Stopy procentowe przyjęte przez Grupę prezentuje poniższa tabela:

	Na dzień 30 czerwca 2008 (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007	Na dzień 30 czerwca 2007 (Niezbadane)
Pożyczki i kredyty	7,39%	6,78%	6,00%

26. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których zapłata jest prawdopodobna. Na dzień 30 czerwca 2008 r. zobowiązania warunkowe z tego tytułu wynosiły 62.100 tysięcy PLN, a ich wymagalność jest uzależniona od podpisania końcowej umowy przenoszącej prawo własności gruntu oraz zmiany wpisu w księdze wieczystej.

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

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których spłata przez wymienione poniżej spółki jest prawdopodobna:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		Na dzień 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007 r.	Na dzień 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)
Nazwa Spółki	Projekt			
Ronson Development North Sp. z o.o.	Łomianki	12.500	12.500	-
Ronson Development West Sp. z o.o.	Aurora	49.600	49.600	49.600
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	-	-	14.450
Ronson Development Capital Sp. z o.o.	Eclipse	-	-	31.500
Ronson Development Conception Sp. z o.o.	Goya	-	-	20.848
Ronson Development Continental Sp. z o.o.	Chopin	-	-	18.216
Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	Picasso	-	-	16.810
Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	Newton	-	-	7.428
Ronson Development Universal Sp. z o.o.	Vivaldi	-	-	2.349
Razem:		62.100	62.100	161.201

Wymagalność powyższych kwot jest uzależniona od podpisania końcowej umowy przenoszącej prawo własności gruntu oraz zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

26. Zobowiązania warunkowe (c.d.)

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

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>		Na dzień 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007 r.	Na dzień 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)
Spółka	Projekt			
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	15.593	32.755	51.203
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	-	-
Ronson Development Creations Sp. z o.o.	Mistral	-	-	7.257
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium I	-	-	6.960
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	Meridian	-	-	3.749
Total		73.344	32.755	69.169

27. Podmioty powiązane

Jednostka dominująca i jednostka dominująca wyższego szczebla

Grupa przeprowadza różnorodne transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu. Główne transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczą:

- pożyczek otrzymanych,
- obciążenia z ITR Dori,
- transakcji z kluczowymi członkami kadry zarządzającej,
- praw do udziałów i opcji,
- zakupu gruntu od jednostek powiązanych..

Pożyczki otrzymane

W trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008 Grupa dokonała spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych na kwotę 8.447 tysięcy PLN i nie otrzymała jednocześnie żadnych nowych pożyczek od jednostek powiązanych w tym okresie (zob. nota 22).

Obciążenia z ITR Dori

Od czerwca 2007, transakcje z ITR Dori dotyczyły kosztów usług doradczych świadczonych na rzecz spółek Grupy, które wyniosły 1.036 tysięcy PLN w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2007. Poza tym, w trakcie roku zakończony 31 Grudnia 2007, Grupa obciążyła ITR Dori z tytułu poniesionych lokalnie kosztów związanych z przygotowaniem pierwszej oferty publicznej Ronson Europe N.V. Group.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

27. Podmioty powiązane (c.d.)

Transakcje z kluczowymi członkami kadry zarządzającej

Kluczowymi członkami kadry zarządzającej Grupy są:
 Dror Kerem – Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
 Ariel Bouskila – Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy (do dnia 23 czerwca 2008 r.)
 Tomasz Łapiński – Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy (od dnia 23 czerwca 2008 r.)
 Karim Habra - Członek Zarządu (od dnia 3 września 2008 r.)
 Davis Katz - Członek Zarządu
 Amos Weltsh - Członek Zarządu

Pożyczki udzielone na rzecz dyrektorów

Na dzień 30 czerwca 2008 r., 31 grudnia 2007 r. oraz 30 czerwca 2007 r. nie udzielono żadnych pożyczek na rzecz dyrektorów.

Świadczenia na rzecz członków kadry zarządzającej

Z wyjątkiem świadczeń opisanych poniżej w okresie kończącym się 30 czerwca 2008 r., 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. nie wystąpiły dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry zarządzającej.

Wynagrodzenia kluczowych członków kadry zarządzającej są sklasyfikowane w następujący sposób:

	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Wynagrodzenie za udział w Zarządzie	Pozostałe (bonusy)	Razem
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>				
Zarząd – 30 czerwca 2008 r.	139	402	122	663
Zarząd – 31 grudnia 2007 r.	71	361	-	432
Zarząd – 30 czerwca 2007 r.	130	141	-	271

Zakup lokali mieszkalnych przez kluczowych członków kadry zarządzającej

Grupa dokonała sprzedaży lokali mieszkalnych (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) na rzecz Amixam Property Sp. z o.o., polskiej spółki, w której 50% udziałów posiada Pan Kerem. W trakcie roku kończącego się 31 grudnia 2007 r. Grupa sprzedała jeden lokal mieszkalny za kwotę równą 497 tysięcy PLN (w trakcie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2008 r. wartość transakcji wyniosła zero). Sprzedaż została dokonana na warunkach rynkowych, zgodnie z polityką Grupy w zakresie transakcji z jednostkami powiązanymi..

Prawa do akcji / Opcje na akcje

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..

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

27. Podmioty powiązane (c.d.)

Opcje na akcje

W trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008 Członkowie Zarządu nie otrzymali. prawa do akcji lub opcji na akcje Spółki. Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali przed 31 grudnia 2007 r. prawa do akcji Spółki.

- Pan Dror Kerem otrzymał opcje na nabycie 1,2 milionów akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących 240.000 akcji rocznie, przez pięć lat, począwszy od daty przypadającej na rok od dnia pierwszego notowania, z zastrzeżeniem że jeżeli z jakiegokolwiek powodu dojdzie do rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych, uprawnienie Pana Kerem do wykonania opcji, które stają się wymagalne w roku, w którym dokonano rozwiązania, będzie proporcjonalne do części roku poprzedzającego kolejną rocznicę dnia pierwszego notowania, która upłynęła do daty rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych, oraz
- Pan Ariel Bouskila otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie, przez okres trzech lat, w każdą kolejną rocznicę począwszy od daty dopuszczenia akcji do publicznego obrotu. Ponieważ Pan Bouskila ustąpił z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 23 czerwca 2008 r. oraz opuścił Spółkę z końcem lipca opisane wyżej prawa wygasły.

Zakup gruntu od jednostek powiązanych

26 lipca 2007 r., Ronson Development Landscape Sp.k., nowopowstała jednostka zależna, przystąpiła do przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości Brighton Tec Sp. z o.o. od ITR Dori.

Podstawowym aktywem Brighton Tec była działka gruntowa zlokalizowana w Warszawie, w dzielnicy Mokotów. Brighton Tec zabiegał o zgodę na przeznaczenie gruntu w celu realizacji projektu mieszkalnego, a nie komercyjnego, który był pierwotnie planowany. W dniu 27 września 2007 r. dokonano sprzedaży aktywa za kwotę 11.500.000 EUR w gotówce, co stanowiło oszacowaną wartość godziwą działki.

28. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumenty finansowe w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego czy ryzyka zmiany stóp procentowych Grupy wynikającego z jej działalności oraz źródeł finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008 obrotu instrumentami finansowymi.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

28. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą kredyty bankowe i pożyczki od jednostek powiązanych. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania działalności Grupy. Grupa posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności z tytułu leasingu, należności handlowe czy zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej działalności.

Ryzyko kredytowe

Do instrumentów finansowych, szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe, należą zaliczki na lokale mieszkaniowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Na 30 czerwca 2008 r., płatności dokonane w związku z umowami zakupu gruntu wynosiły 20 900 tysięcy PLN (zob. nota 22). Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez rejestrowanie zaliczkowych spłat zobowiązań w rejestrze hipotecznym dla poszczególnych nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego. Grupa nie spodziewa się żadnych zdarzeń, które mogłyby spowodować, że zobowiązania nie zostaną zrealizowane. Wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności (zob. nota 22) odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko.

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz utrzymuje inwestycje krótkoterminowe w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Grupy. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą dywersyfikację klientów Grupy. Jakość kredytowa aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły wartości, może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych:

	Na dzień 30 czerwca 2008 r.	Na dzień 31 grudnia 2007 r.	Na dzień 30 czerwca 2007 r.
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
Rating	(Niezbadane)		(Niezbadane)
AAA	19	40	12
AA	48.510	66.321	6,913
A	16.169	5.468	7,832
Razem środki pieniężne na rachunkach bankowych i krótkoterminowe depozyty bankowe	64,698	71.829	14.757

Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko walutowe

Grupa ponosi ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zadłużeniem wyrażanym w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na 30 czerwca 2008 Grupa nie posiadała należności handlowych w walutach obcych.

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen papierów wartościowych nie jest znaczące, ponieważ Grupa nie inwestowała w papiery wartościowe na 30 czerwca 2008 r.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

28. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

(iii) Ryzyko zmiany stop procentowych

Pożyczki ze stałą stopą procentową zaciągnięte przez Grupę narażone są na ryzyko zmiany ich wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych. Pożyczki ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Należności i zobowiązań krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

W poniższej tabeli przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprecentowanych aktywów i zobowiązań w podziale na poszczególne kategorie zapadalności lub ponownego przeliczania.

Sześć miesięcy kończących się 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)								
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	22	6,00%	56.471	-	-	-	56.471	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	0,05% - 0,15%	2.628	2.628	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Zabezieczone kredyty bankowe	22	WIBOR + 1,1%-1,6%	200.552	77.704	13.230	109.618	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	WIBOT - 1%-2%	62.070	62.070	-	-	-	-
Rok kończący się 31 grudnia 2007 r.								
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	22	6,00%	63.269	7.792	-	-	55.477	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	0,05% - 0,15%	7.273	7.273	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Zabezieczone kredyty bankowe	22	WIBOR + 1,1%-1,6%	189.030	18.680	78.703	91.647	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	WIBOT - 1%-2%	64.556	64.556	-	-	-	-

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

28. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

W tysiącach polskich złotych (PLN)	Nota	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)						
		Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	22	6,00%	72.703	-	-	-	72.703	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	WIBOT - 1%-2%	14.757	14.757	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	WIBOR + 1,2%	44.239	10.085	-	13.584	20.570	-

Celem Grupy w zarządzaniu ryzykiem zmiany stóp procentowych i ryzykiem walutowym jest zredukowanie wpływu krótkoterminowych wahań na dochody. Jednak w dłuższym okresie, stałe zmiany stóp procentowych będą miały wpływ na zysk..

Na dzień 30 czerwca 2008 r. oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1%, przy pozostałych czynnikach niezmiennych, spowodowałby zmniejszenie zysku brutto za 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. w przybliżeniu o 1.001 tysiące PLN. Natomiast spadek stóp procentowych o 1%, spowodowałby zwiększenie zysku brutto za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 rok o 1.001 tysiące PLN.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, iż Grupa nie będzie w stanie realizować swoich zobowiązań finansowych w dacie ich wymagalności. W ramach zarządzania ryzykiem płynności Grupa stara się, na ile jest to możliwe, utrzymywać stan środków pieniężnych pozwalający na spłatę zobowiązań w momencie ich wymagalności, zarówno w warunkach normalnych, jak i wzmożonej działalności, bez ponoszenia dodatkowych kosztów albo narażania Grupy na pogorszenie reputacji.

Grupa monitoruje ryzyko braku płynności poprzez stosowanie narzędzi do planowania płynności, które uwzględniają terminy zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (na przykład należności, inne aktywa finansowe) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez stosowanie kredytu w rachunku bieżącym, kredytów bankowych, umów leasingu finansowego oraz umów zakupu ratalnego.

Poniższa tabela przedstawia analizę zobowiązań finansowych oraz nierozliczonych pochodnych zobowiązań finansowych Grupy w podziale według rezydualnych terminów wymagalności w bilansie. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych niezdyktowanych środków pieniężnych.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

28. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)				
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zadłużenie	90.934	109.618	56.471	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10.968	-	-	-
Razem	101.902	109.618	56.471	-

Rok kończący się 31 grudnia 2007 r.				
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zadłużenie	105.175	91.647	55.477	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10.233	-	-	-
Razem	115.408	91.647	55.477	-

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)				
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zadłużenie	10.085	13.584	93.273	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22.838	-	-	-
Razem	32.923	13.584	93.273	-

29. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może skorygować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje lub dokonać sprzedaży aktywów w celu zredukowania zadłużenia. Tak jak inne podmioty w tej branży, Grupa monitoruje swój kapitał na podstawie analizy wskaźników zadłużenia i dźwigni finansowej.

Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego. Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również 'zadłużenie krótko- i długoterminowe' wykazane w skonsolidowanym bilansie) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w skonsolidowanym bilansie plus zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

29. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym (c.d.)

Wskaźnik zadłużenia i wskaźnik dźwigni finansowej na dzień 30 czerwca 2008 r., 31 grudnia 2007 r. oraz 30 czerwca 2007 roku przedstawiono poniżej:

	Na dzień 30 czerwca 2008 r.	Na dzień 31 grudnia 2007 r.	Na dzień 30 czerwca 2007 r.
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niebadane)		(Niebadane)
Zadłużenie, włączając część krótkoterminową	256.046	250.844	116.750
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(64.698)	(71.829)	(14.757)
Zadłużenie netto	191.348	179.015	101.993
Kapitał własny	276.563	271.973	92.050
Całkowity kapitał zaangażowany	467.911	450.988	194.043
Wskaźnik dźwigni finansowej	69.2%	65.8%	110.8%
Wskaźnik zadłużenia	40.9%	39.7%	52.6%

30. Zdarzenia po dacie bilansowej

Kredyty bankowe

W dniu 30 czerwca 2008 r. spółka Ronson Development Providence Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu bankowego z Bankiem Millennium S.A. na kwotę 17.150 tysięcy PLN. Środki pieniężne zostały przekazane Grupie w dniu 5 sierpnia 2008 r.

W dniu 24 kwietnia 2008 r. spółka Ronson Development Metropol Sp. z o.o., podpisała umowę kredytu bankowego z Bankiem Zachodnim WBK S.A. na kwotę 6.200 tysięcy PLN. Środki pieniężne zostały przekazane Grupie w dniu 25 lipca 2008 r.

Zakup gruntu

W dniu 16 września 2008 r. spółka Ronson Development North Sp. z o.o. podpisała ostateczny akt notarialny, następujący po uprzednio podpisanej umowie przedwstępnej zakupu z dnia 19 listopada 2007 r., dotyczącej zakupu gruntu o powierzchni 31,785 m² w Warszawie. Całkowita cena wyniosła 21.000 tysięcy PLN z czego 8.500 tysięcy PLN zostało zapłacone do 30 czerwca 2008 roku a pozostała część w wysokości 12.500 tysięcy PLN została zapłacona po 30 czerwca 2008 r...

Jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. (Zbadane)	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)
Przychody	21	4	-
Koszty ogólnego zarządu i administracji	(2.912)	(1.232)	-
Strata na działalności operacyjnej	(2.891)	(1.228)	-
Przychody finansowe	1.918	524	-
Koszty finansowe	(428)	(423)	-
Zysk netto z działalności finansowej	1.490	101	-
Strata brutto	(1.401)	(1.127)	-
Podatek dochodowy	-	-	-
Strata przed wynikiem jednostek podporządkowanych	(1.401)	(1.127)	-
Zysk netto jednostek podporządkowanych	3.888	40.256	-
Zysk netto	2.487	39.129	-

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część skróconego nieskonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Jednostkowy bilans Spółki

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2007 r. (Zbadane)	Na dzień 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	218.428	187.490	105.810
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	69.538	55.900	-
Razem aktywa trwałe	287.966	243.390	105.810
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	583	463	-
Należności od jednostek zależnych	18	4	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.269	44.809	172
Razem aktywa obrotowe	3.870	45.276	172
Razem aktywa	291.836	288.666	105.982
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	16.953	16.933	172
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej	215.105	215.105	91.878
Zyski zatrzymane	44.505	39.935	-
Razem kapitał własny	276.563	271.973	92.050
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	14.770	14.353	13.932
Razem zobowiązania długoterminowe	14.770	14.353	13.932
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	503	1.457	-
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	-	883	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe	503	2.340	-
Razem kapitał własny i zobowiązania	291.836	288.666	105.982

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część skróconego nieskonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki

Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 oraz za rok kończący się 31 grudnia 2007 r.

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<u>Zyski</u> <u>zatrzymane</u>	<u>Kapitał</u> <u>zakładowy</u>	<u>Kapitał</u> <u>zapasowy ze</u> <u>sprzedaży</u> <u>akcji powyżej</u> <u>ich wartości</u> <u>nominalnej</u>	<u>Razem</u>
Stan na początek okresu	-	-	-	-
Zysk netto za 2007 r.	39.129	-	-	39.129
Aktywa i pasywa netto wniesione aportem oraz emisja akcji związana z powstaniem Spółki (1)	-	172	91.878	92.050
Aktywa netto wniesione aportem oraz emisja nowych akcji (2)	-	45	20.084	20.129
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (3)	-	-	(22.360)	(22.360)
Płatność w formie akcji	806	-	-	806
Wpływy ze zwiększenia kapitału	-	-	700	700
Emisja akcji pokryta z kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	14.772	(14.772)	-
Emisja akcji(4)	-	1.944	139.575	141.519
Stan na dzień 31 grudnia 2007 r. (Zbadane)	39.935	16.933	215.105	271.973
Zysk netto za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008	2.487	-	-	2.487
Emisja nowych akcji (5)	-	20	-	20
Płatność w formie akcji	2.083	-	-	2.083
Stan na dzień 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	44.505	16.953	215.105	276.563

Za okres sześciu miesięcy kończący 30 czerwca 2007 r.

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<u>Zyski</u> <u>zatrzymane</u>	<u>Kapitał</u> <u>zakładowy</u>	<u>Kapitał</u> <u>zapasowy ze</u> <u>sprzedaży</u> <u>akcji powyżej</u> <u>ich wartości</u> <u>nominalnej</u>	<u>Razem</u>
Balance at beginning of the period	-	-	-	-
Aktywa i pasywa netto wniesione aportem oraz emisja akcji związana z powstaniem Spółki (1)	-	172	91.878	92.050
Stan na dzień 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	-	172	91.878	92.050

(1) 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 jedynym właścicielem i założycielem 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 wierzycielność 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.

(2) W dniu 27 września 2007 r. Spółka wyemitowała 11.890 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda (45 tysięcy złotych) dla GE Real Estate - akcjonariusza mniejszościowego, które zostały podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 594.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. W ramach procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate, dokonała wniesienia aportem swoich udziałów w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson w wysokości 20.084 tysięcy PLN.

(3) Wyłączenie Brighton Tec z konsolidacji:

Pierwotnie spółka Brighton Tec posiadała nieruchomość gruntową przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. W dniu 26 września 2007 r. grunt został sprzedany spółce Landscape – jednostce zależnej w całości należącej do Spółki; po czym Grupa zaprzestала konsolidowania Brighton Tec (więcej informacji patrz nota 1 Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego).

(4) W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertą publiczną swoich akcji na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda. Z uzyskanych wpływów Grupa potrąciła sumę 11.814 tysięcy PLN, która odzwierciedla całkowite koszty bezpośrednio związane z pierwszą ofertą publiczną. Koszty te odzwierciedlają głównie wydatki na subemisję i ubezpieczenie, usługi prawne, doradcze i księgowo-reklamowe, public relations i marketing.

(5) 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 w całkowitej wartości 6 tysięcy EUR (20 tysięcy PLN), zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone Panu Kerem w 2007 r.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych Spółki

	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. (Niezbadane)	Za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. (Badane)	Za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres	2.487	39.129	-
<i>Uzgodnienie zysku netto ze sprzedaży do przepływów Pieniężnych netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychód finansowy netto	(1.490)	(101)	-
Wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(120)	(463)	-
Wzrost należności od jednostek zależnych	(14)	(4)	-
Wynik netto jednostek zależnych za rok	(3.888)	(40.256)	-
Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(954)	1.457	-
Wzrost zobowiązań wobec jednostek zależnych	(883)	883	-
Płatności rozliczane w akcjach	2.083	806	-
Odsetki zapłacone	469	522	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.310)	1.973	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(12.200)	(55.900)	-
Inwestycje w jednostki zależne	(27.050)	(43.700)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(39.250)	(99.600)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Przychody z emisji akcji	20	154.250	172
Koszty bezpośrednie emisji akcji	-	(11.814)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20	142.436	172
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(41.540)	44.809	172
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	44.809	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3.269	44.809	172

Rachunek przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część skróconego nieskonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki

Nota 1 - Znaczące zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości oraz metody wyceny aktywów i pasywów zastosowane przez Ronson Europe N.V. ("Spółka") są identyczne z tymi, które zastosowano do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (patrz Nota 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Nota 2 – Pozostałe

Zarząd Spółki uważa, że skonsolidowane śródroczne sprawozdania finansowe Spółki przedstawia wszystkie istotne informacje by uzyskać wiedzę na temat pozycji finansowej oraz wyników finansowych Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008 r.. Jednostkowe śródroczne sprawozdanie finansowe jest integralną częścią skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy i powinno być analizowane łącznie ze skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym

Niezależny audytor dokonał przeglądu jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2008 r. oraz 30 czerwca 2007 r. zawierającego jednostkowy bilans, jednostkowy rachunek zysków i strat, jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych oraz jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2008 r. oraz 30 czerwca 2007 r.. Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2007 r. zawierające jednostkowy bilans, jednostkowy rachunek zysków i strat, jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych oraz jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2007 r. zostało zbadane.

**Rotterdam,
26 września 2008 r.**

Zarząd

Dror Kerem

Tomasz Łapiński

David Katz

Amos Weltsch