

Ronson Europe N.V.

Śródroczny raport finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku

Spis treści

Strona

Sprawozdanie Zarządu z działalności

1

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

20

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

21

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

22

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

23

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

24

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

39

Sprawozdanie Zarządu

Ogólne informacje

Wstęp

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

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 30 czerwca 2010 roku, 64,2% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V.(zwana dalej „ITR Dori”), 15,3 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 20,5 % było w posiadaniu pozostałych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadające każdy z osobna pomiędzy 5% a 10% akcji Spółki. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 17. Dnia 17 sierpnia 2010 r. cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,60 złotych, dając kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 435,8 milionów złotych.

Informacje o Spółce

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

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W ocenie Zarządu Spółka zajęła silną pozycję pozwalającą na poruszanie się w trudnych warunkach gospodarczych. Sytuacja polskiej gospodarki ustabilizowała się i ulega poprawie, co korzystnie wpływa na działalność Spółki, jednak z drugiej strony kryzys zadłużenia w Europie, mający destabilizujący wpływ na EURO, może w przyszłości niekorzystnie wpłynąć na polską gospodarkę, a co za tym idzie na perspektywy działalności Spółki. W rezultacie Spółka kontynuuje strategię rozwoju pozwalającą na dostosowanie się do trudnych warunków rynkowych poprzez dywersyfikację ryzyka, ciągłe monitorowanie oraz potencjalnie modyfikację liczby projektów, ich jakości i wielkości oraz rozważenie różnych lokalizacji geograficznych dla rozpoczynanych inwestycji.

Do dnia 30 czerwca 2010 r. Grupa zakończyła realizację dwunastu projektów obejmujących 1.719 lokali o łącznej powierzchni 120.900 m², przekazując klientom 1.355 lokali o łącznej powierzchni 92.900 m². Przekazanie 355 lokali o łącznej powierzchni 27.000 m² w ramach zakończonych projektów planowane jest na drugą połowę 2010 roku oraz na rok 2011 (zob. strona 13).

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego raportu finansowego, Grupa jest w trakcie realizacji czterech projektów obejmujących łącznie 106 lokali o łącznej powierzchni 18.200 m², których ukończenie jest spodziewane w drugiej połowie 2010 i w 2011 roku. Dodatkowo, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 21 projektów na różnych etapach realizacji obejmujących łącznie około 5.300 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 380.000 m², które realizowane będą w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie. Rozpoczęcie kolejnych 5 projektów jest planowane jeszcze w drugiej połowie 2010 roku, z czego sprzedaż lokali w ramach 4 projektów została już rozpoczęta w lipcu i sierpniu 2010 roku.

Pomimo wymagającej sytuacji rynkowej, wyniki sprzedaży Spółki począwszy od czwartego kwartału 2008 roku, który był najtrudniejszym okresem zarówno dla Spółki jak i dla całego rynku, ulegały stopniowej poprawie. W 2009 roku Spółka sprzedała 263 mieszkania, o łącznej wartości 142,3 milionów złotych, podczas gdy w pierwszej połowie 2010 roku sprzedano 158 mieszkań, o łącznej wartości 101,5 milionów złotych, co w opinii Zarządu Spółki jest dobrym wynikiem, uwzględniając czynniki rynkowe oraz ofertę Spółki. W związku z tym, że w wyniku postępującej sprzedaży zmniejsza się liczba mieszkań oferowanych przez Spółkę, zamierza ona wykorzystać poprawiające się warunki rynkowe rozpoczynając w pierwszej połowie 2010 roku dwa nowe projekty oraz planując rozpoczęcie pięciu kolejnych nowych projektów do końca 2010 roku. W celu zminimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd zamierza podzielić nowe projekty na mniejsze etapy. Ponadto plany Spółki zakładają stopniowe uruchamianie nowych projektów w ciągu następnych kilku kwartałów.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w czasie ostatnich turbulencji na rynkach światowych, że jest stosunkowo silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z większością innych krajów europejskich), według oceny Zarządu stwarza dobre długoterminowe perspektywy rozwoju na rynku nieruchomości mieszkaniowych pomimo niedawnego kryzysu. W ocenie Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do wymagających warunków rynkowych i przygotowuje do realizacji nowe projekty, które będą się wyróżniać na rynku ze względu na ich lokalizację, jakość oraz atrakcyjne ceny. Pozytywne wyniki sprzedaży Spółki w 2009 roku oraz w pierwszej połowie 2010 roku potwierdzają, że Spółka skutecznie przystosowała się do zmieniających się warunków rynkowych.

Ponadto w celu dalszego zminimalizowania ryzyka rynkowego Spółka stosuje obecnie bardzo selektywne podejście w zakresie rozpoczynania nowych projektów. Ponadto w ramach fazy przygotowawczej projektów Spółka kładzie duży nacisk na podział projektów na mniejsze części.

Ponadto Zarząd Spółki jest świadomy zaostrzonych warunków na rynkach kredytowych. W związku z powyższym planując nowe projekty, Spółka jest przygotowana na wzrost kosztów finansowania, jak również na zaostrzone warunki udzielania kredytów narzucone przez banki.

Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 r.

A. Zakończone projekty

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku Grupa zakończyła budowę dwóch projektów: Gemini i Nautica, obejmujących odpowiednio 164 i 149 lokali, o łącznej powierzchni odpowiednio 13.200 m² i 10.600 m². Dalsze informacje zostały przedstawione w podpunkcie „B. Wynik w podziale na projekty”.

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży wykazane przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 r. wyniosły 49,5 milionów złotych, podczas gdy koszt własny sprzedaży, przed odpisem aktualizującym, wyniósł 33,4 miliony złotych, natomiast z uwzględnieniem odpisu aktualizującego wyniósł on 35,3 milionów złotych. Zysk brutto ze sprzedaży przed odpisem aktualizującym wyniósł 16,1 milionów złotych, przy marży brutto 32,5%, natomiast z uwzględnieniem odpisu aktualizującego wyniósł 14,2 milionów złotych przy marży brutto 28,7%.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto na sprzedaży w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku, w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o lokalach przekazanych klientom		Przychody		Koszt własny sprzedaży(*)		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	w tysiącach PLN	%	w tysiącach PLN	%	w tysiącach PLN	%
Galileo	45	3.488	25.709	51,8%	16.724	50,0%	8.985	34,9%
Nautica	18	1.182	9.496	19,2%	7.087	21,2%	2.409	25,4%
Imaginarium II	16	956	10.098	20,4%	6.793	20,3%	3.305	32,7%
Gemini	3	240	1.690	3,4%	1.213	3,6%	477	28,2%
Meridian	1	174	1.466	3,0%	851	2,5%	615	42,0%
Imaginarium I	1	58	541	1,1%	378	1,1%	163	30,1%
Pozostałe	nie wystąpił	nie wystąpił	545	1,1%	392	1,3%	153	28,1%
Razem/ średnio	84	6.098	49.545	100,0%	33.438	100,0%	16.107	32,5%
Odpis aktualizujący	nie wystąpił	nie wystąpił	nie wystąpił	nie wystąpił	1.866	nie wystąpił	(1.866)	nie wystąpił
Wynik z uwzględnieniem odpisu aktualizującego	84	6.098	49.545	100,0%	35.304	100,0%	14.241	28,7%

(*) Koszty sprzedaży zaalokowane do wartości przekazanych mieszkań proporcjonalnie do oczekiwanej całkowitej wartości projektu

Galileo

Budowa projektu Galileo została zakończona w marcu 2009 r. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 8.598 m² w centrum Poznania. Inwestycja Galileo obejmuje pięć sześciokondygnacyjnych budynków, w których znajduje się 226 mieszkań i 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni 16.700 m².

Gemini

Budowa projektu Gemini została zakończona w czerwcu 2010 r. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 3.929 m² w dzielnicy Ursynów w Warszawie (ul. KEN) w pobliżu stacji metra Imielin. Inwestycja Gemini obejmuje jeden jedenastokondygnacyjny budynek, w którym znajduje się 149 mieszkań i 15 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.200m².

**Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 r.
(c.d.)****B. Wynik w podziale na projekty*****Nautica***

Budowa projektu Nautica została zakończona w czerwcu 2010 r. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 9.698 m² w dzielnicy Ursynów w Warszawie (ul. Stryjeńskich). Inwestycja Nautica obejmuje dwa pięciokondygnacyjne budynki, w którym znajduje się 148 mieszkań i 1 lokal handlowy o łącznej powierzchni 10.600 m².

Imaginarium II

Budowa projektu Imaginarium II została zakończona w sierpniu 2009 r. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 7.042 m² w dzielnicy Bielany w Warszawie. Inwestycja Imaginarium II obejmuje trzy domy wielorodzinne, w których znajduje się 65 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4.700 m².

Meridan

Prace budowlane dotyczące inwestycji Meridian zostały zakończone w październiku 2007 r. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 5.196 m² w dzielnicy Wola w Warszawie. Inwestycja Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań (i siedem lokali handlowych) o łącznej powierzchni 15.000 m².

Imaginarium I

Prace budowlane dotyczące inwestycji Imaginarium I zostały zakończone w sierpniu 2008 r. Inwestycja została zrealizowana na części gruntu o powierzchni 10.343 m² zlokalizowanej w dzielnicy Bielany w Warszawie. Inwestycja Imaginarium I obejmuje dwupiętrowe budynki, w których znajduje się 58 mieszkań o łącznej powierzchni 3.983 m².

Pozostałe projekty

Pozostałe przychody są związane głównie ze sprzedażą miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich w projektach, które zostały zakończone w latach poprzednich oraz z wynajmem lokali.

Odpis aktualizujący wartość zapasów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku, w wyniku analizy i przeglądu pod kątem możliwej do odzyskania wartości netto zapasów, Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość projektu Gardenia, będącego w trakcie realizacji, w kwocie 1,866 tysięcy złotych.

Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 r. (c.d.)

C. Lokale mieszkalne sprzedane w ciągu roku

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2009	Lokale sprzedane w ciągu sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2010	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2010	Razem
Nautica ^(*)	Warszawa	99	39	11	149
Gemini ^{(*)(1)}	Warszawa	92	50	14	156
Galileo ^{(*)(2)}	Poznań	147	33	51	231
Imaginarium II ^(*)	Warszawa	58	6	1	65
Imaginarium III ^(**)	Warszawa	-	18	27	45
Gardenia ^(**)	Warszawa	-	9	13	22
Imaginarium I ^(*)	Warszawa	56	2	-	58
Meridian ^(*)	Warszawa	205	-	1	206
Constans ^(**)	Warszawa	2	1	33	36
Nautica II ^(**)	Warszawa	-	-	3	3
Razem		659	158	154	971

(*) Informacje dotyczące inwestycji zakończonych zostały opisane w części "Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 r. - B. Wyniki w podziale na projekty" (strona 3-4).

(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji patrz "Prognozy dla pozostałej części roku 2010 – B. Projekty w trakcie Realizacji" (strona 13- 14).

(1) Po wyeliminowaniu 8 lokali przeniesionych do rzeczowych aktywów trwałych

(2) Po wyeliminowaniu 2 lokali przeniesionych do rzeczowych aktywów trwałych

D. Rozpoczęte projekty

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku, Spółka rozpoczęła budowę dwóch nowych projektów Imaginarium III oraz Nautica II, obejmujących odpowiednio 45 i 3 lokale, o łącznej powierzchni odpowiednio 3.800 m² i 700 m². Dalsze informacje zostały przedstawione w części „Prognozy dla pozostałej części roku 2010” w podpunkcie „B. Bieżące projekty w trakcie realizacji” (strona 13-14).

Informacje finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku zostało zamieszczone w niniejszym Śródrocznym Raporcie Finansowym na stronach 20-38, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z MSR 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF zastosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009.

Dokładniejsze informacje znajdują się w Nocie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (strony 25-26).

Omówienie wyniku finansowego

Wynik netto Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku wyniósł 2.594 tysiące złotych i składa się z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2010	2009
	PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	49.545	42.070
Koszt własny sprzedaży	(35.304)	(26.709)
Zysk brutto na sprzedaży	14.241	15.361
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.322)	(1.267)
Koszty ogólnego zarządu	(6.482)	(6.770)
Pozostałe koszty	(3.249)	(207)
Pozostałe przychody	437	1.022
Wynik na działalności operacyjnej	2.625	8.139
Przychody finansowe	805	356
Koszty finansowe	(178)	(774)
Wynik operacji finansowych, netto	627	(418)
Zysk brutto	3.252	7.721
Podatek dochodowy	(658)	(1.606)
Zysk netto za rok	2.594	6.115
Zysk netto na jedną akcję (podstawowy i rozwodniony)	0,010	0,027

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Przychody

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 7,5 milionów złotych (17,8%) z 42,1 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku do 49,6 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku, co wynika głównie ze wzrostu ilości lokali mieszkalnych przekazanych klientom, mierzonych powierzchnią (w m²), skorygowanego częściowo spadkiem średnich cen za m².

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 8,6 milionów złotych (32,2%) z 26,7 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do 35,3 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 roku, co wynika głównie ze wzrostu ilości oraz całkowitej powierzchni (w m²) lokali mieszkalnych przekazanych klientom oraz utworzonego odpisu aktualizującego wartość realizowanego projektu Gardenia.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,0 milion złotych (83,3%) z 1,3 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do 2,3 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku, co wynika głównie ze wzrostu liczby projektów realizowanych przez Grupę oraz projektów, które Spółka planuje w przyszłości rozpocząć.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,3 miliona złotych (4,3%) z 6,8 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do 6,5 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty wzrosły o 3,0 miliony złotych z 0,2 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do 3,2 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku, co wynika głównie z jednorazowego kosztu, w wysokości 2,5 miliona złotych, dotyczącego zaniechanego projektu Aurora. Dalsze informacje zostały przedstawione w części *Dodatkowe informacje do raportu* (strona 18).

Pozostałe przychody

Pozostałe przychody zmniejszyły się o 0,6 miliona złotych (57,2%) z 1,0 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do 0,4 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku, co wynika głównie ze spadku przychodów z tytułu kar umownych oraz odszkodowań.

Wynik z działalności operacyjnej

W wyniku czynników opisanych powyżej zysk z działalności operacyjnej Spółki spadł o 5,5 miliona złotych z poziomu 8,1 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2009 roku do 2,6 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)**Wynik operacji finansowych, netto**

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

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

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010		
	PLN (tysiące złotych)		
	<u>Razem</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Ujęte w rachunku całkowitych dochodów</u>
Przychody finansowe	840	(35)	805
Koszty finansowe	(8.378)	8.200	(178)
Wynik operacji finansowych netto	<u>(7.538)</u>	<u>8.165</u>	<u>627</u>

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

Wynik operacji finansowych netto przed aktywowaniem kosztów finansowych obniżył się o 1,8 miliona złotych (19,6%) z 9,4 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do 7,6 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku. Spadek ten wynika głównie ze zmniejszenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz wzrostu wartości depozytów krótkoterminowych utworzonych przez Spółkę na rachunkach bankowych.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	<u>Na dzień 30 czerwca 2010</u>	<u>Na dzień 31 grudnia 2009</u>
	<u>PLN (tysiące złotych)</u>	
Zapasy	<u>642.876</u>	<u>646.253</u>
Zaliczki otrzymane	<u>137.001</u>	<u>73.367</u>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	<u>181.669</u>	<u>249.007</u>

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2010 roku wyniosła 642,9 milionów złotych, w porównaniu do 646,3 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2009 roku. Spadek wynika głównie z rozpoznanego kosztu własnego sprzedaży w wysokości 34,8 milionów złotych. Spadek ten został skompensowany o wartość bezpośrednich kosztów budowy w łącznej kwocie 24,5 miliona złotych oraz o wartość skapitalizowanych kosztów finansowych netto w kwocie 8,2 milionów związanych z inwestycjami Grupy.

Zaliczki otrzymane

Wartość zaliczek otrzymanych na dzień 30 czerwca 2010 roku wyniosła 137,0 milionów złotych, w porównaniu do 73,4 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2009 roku. Wzrost wynika z zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą mieszkań w łącznej kwocie 113,1 milionów. Wzrost został skompensowany o wartość rozpoznanej sprzedaży mieszkań w łącznej kwocie 49,5 milionów złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły na dzień 30 czerwca 2010 roku łącznie 181,7 milionów złotych, w porównaniu do 249,0 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2009 roku. Spadek wynika głównie ze spłaty kredytów bankowych na kwotę 69 milionów złotych, zaciągniętych przez Grupę w celu finansowania nowych projektów oraz zakupu ziemi, jak również spłaty odsetek, w kwocie 5 milionów złotych naliczonych od pożyczek otrzymanych od udziałowców. Z łącznej kwoty 181,7 milionów złotych, kwota 114,0 milionów złotych obejmuje kredyty i pożyczki o terminie zapadalności do dnia 30 czerwca 2011 roku.

Struktura wymagalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Grupy w okresie ostatnich 3-4 lat polegającą na częściowym refinansowaniu zakupu gruntów kredytami krótko i średnioterminowymi. Spółka zamierza spłacić część krótkoterminowych pożyczek i kredytów.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na trzy kategorie: 1) pożyczki od akcjonariuszy, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji, oraz 3) kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu ziemi.

Pożyczki od akcjonariuszy (jednostek powiązanych) wyniosły na dzień 30 czerwca 2010 roku 56,9 milionów złotych, obejmując kwotę główną pożyczek w wysokości 52,9 milionów złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 4,0 milionów złotych. Termin zapadalności pożyczek od udziałowców przypada w październiku 2011 roku.

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

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2010 roku Grupa nie posiadała zadłużenia w tej kategorii.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu ziemi na dzień 30 czerwca 2010 roku wyniosły (kwota główna) 124,8 milionów złotych. Pomimo faktu, że zapadalność większości kredytów zaciągniętych w celu finansowania zakupu ziemi, jest w krótkim terminie (w łącznej wartości 110,1 milionów złotych), t.j. w większości przypadków przypada przed końcem czerwca 2011 roku, pod warunkiem, że banki będą usatysfakcjonowane wskaźnikiem zadłużenia do wartości zabezpieczeń na poziomie około 50% a Spółka będzie obsługiwać zadłużenie zgodnie z warunkami umów kredytowych, Zarząd uważa, że Grupa będzie w stanie przedłużyć terminy spłaty tego typu kredytów.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka finansuje swoją codzienną działalność z wpływów pieniężnych z działalności operacyjnej, kredytów bankowych oraz pożyczek.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca	
	2010	2009
	PLN (tysiące złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	65.839	(20.389)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.316)	1.952
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(65.943)	(205)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku wyniosły 65,8 milionów złotych, w porównaniu do ujemnych przepływów w kwocie 20,4 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku. Wzrost wynika głównie z następujących czynników:

- wzrostu przepływów pieniężnych z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą mieszkań z 46,5 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku, która została skompensowana o wartość rozpoznanej sprzedaży mieszkań w łącznej kwocie 42,1 milionów złotych, do kwoty 113,1 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku, która została skompensowana o wartość rozpoznanej sprzedaży mieszkań w łącznej kwocie 49,5 milionów złotych.
- zmiany salda przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stanu zapasów z ujemnych 43,8 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do dodatnich 3,8 milionów złotych okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku;
- zmiany salda przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych z ujemnych 9,2 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku do dodatnich 6,1 milionów złotych okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 65,9 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku, w porównaniu do 0,2 miliona złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku. Zmiana wynika głównie:

- ze spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 69,0 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku, w porównaniu do 6,0 milionów złotych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs Najniższy	Kurs Najwyższy	Kurs na koniec roku
2010 (6 miesięcy)	3,9993	3,8356	4,1770	4,1458
2009 (6 miesięcy)	4,4742	3,9170	4,8999	4,4696

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(w tysiącach za wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	12.389	9.403	49.545	42.070
Zysk brutto ze sprzedaży	3.561	3.433	14.241	15.361
Zysk przed opodatkowaniem	813	1.726	3.252	7.721
Zysk netto	649	1.367	2.594	6.115
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	16.464	(4.557)	65.839	(20.389)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(329)	436	(1.316)	1.952
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(16.490)	(46)	(65.943)	(205)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(355)	(4.167)	(1.420)	(18.642)
Zapasy	155.059	140.754	642.876	629.116
Razem aktywa	176.173	151.938	730.415	679.104
Zaliczki otrzymane	33.044	13.127	137.001	58.673
Zobowiązania długoterminowe	17.409	14.162	72.176	63.299
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	65.943	71.636	273.399	320.186
Kapitał własny	92.822	66.140	384.840	295.619
Kapitał podstawowy	5.054	4.539	20.762	16.953
Średnia liczba akcji (podstawowa)	272.360.000	226.966.666	272.360.000	226.966.666
Średnia liczba akcji (rozwodniona)	272.999.333	227.605.999	272.999.333	227.605.999
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony) *	0,002	0,006	0,010	0,027

Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku z wahaniami kursu polskiej waluty w stosunku do Euro na przestrzeni roku ostatnich dwóch lat sprawozdanie z sytuacji finansowej w Euro nie oddaje rzeczywistej w porównaniu z poprzednim okresem sytuacji finansowej Grupy. Analizując powyższe dane czytelnik analizujący te dane powinien brać pod uwagę zmiany kursu PLN/EUR w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 30 czerwca 2010 roku.

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

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

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

Prognozy dla pozostałej części roku 2010 oraz na rok 2011

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali mieszkalnych w pięciu zakończonych projektach, które Grupa zamierza sprzedać i przekazać w pozostałej części roku 2010 oraz w roku 2011:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych (*)			Liczba lokali mieszkalnych przekazanych klientom (*)			Liczba mieszkań, których oddanie (*) przewidywane jest do 31 grudnia 2011
			Do dnia 31 grudnia 2009	W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku	Razem	Do dnia 31 grudnia 2009	W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku	Razem	
Galileo (**)(1)	Poznań	231	147	33	180	124	45	169	62
Nautica (**)	Warsaw	149	99	39	138	-	18	18	131
Imaginarium II (**)	Warsaw	65	58	6	64	43	16	59	6
Gemini (**)(2)	Warsaw	156	92	50	142	-	3	3	153
Meridian (**)	Warsaw	206	205	-	205	204	1	205	1
Imaginarium I (**)	Warsaw	58	56	2	58	55	1	56	2
Total		865	657	130	787	426	84	510	355

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

(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku. - B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 3-4).

(1) Po wyeliminowaniu 2 lokali przeniesionych do rzeczowych aktywów trwałych

(2) Po wyeliminowaniu 8 lokali przeniesionych do rzeczowych aktywów trwałych

B. Bieżące projekty w trakcie budowy

Poniższa tabela zawiera informacje na temat czterech inwestycji, których zakończenie planowane jest na pozostałą część roku 2010 oraz na rok 2011. Grupa uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację wszystkich czterech inwestycji.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Całkowita ilość lokali	Lokale sprzedane do dnia 30 czerwca 2010	Planowana data zakończenia budowy
Constans	Warszawa	36.377	10.000	36	3	2010
Gardenia	Warszawa	7.129	3.700	22	9	2010
Imaginarium III	Warszawa	7.600	3.800	45	18	2011
Nautica II	Warszawa	1.051	700	3	-	2011
Razem		52.157	18.200	106	30	

Prognozy dla pozostałej części roku 2010 oraz na rok 2011 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy (c.d.)

Constans

Opis inwestycji

Projekt Constans jest realizowany na gruncie o powierzchni 36.377 m² zlokalizowanym w Konstancinie, niedaleko Warszawy. Inwestycja obejmuje 18 domów typu „bliźniak” (łącznie 36 lokali mieszkalnych) o łącznej powierzchni 10.000 m². Projekt podzielony jest na trzy etapy realizacji. Pierwszy etap obejmuje 8, drugi 6, trzeci 4 domy.

Stan realizacji

Budowa projektu Constans rozpoczęła się w lutym 2008 roku, przy czym zakończenie realizacji pierwszego etapu planowane jest na trzeci kwartał 2010 roku. Zakończenie realizacji drugiego i trzeciego etapu planowane jest na czwarty kwartał 2010 roku.

Gardenia

Opis inwestycji

Projekt Gardenia realizowany jest na gruncie o powierzchni 7.129 m² zlokalizowanym w Józefosławiu, niedaleko Warszawy. Projekt obejmuje 22 domy jednorodzinne (w zabudowie szeregowej), o powierzchni całkowitej 3.700 m².

Stan realizacji

Budowa projektu Gardenia rozpoczęła się w sierpniu 2008 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2010 roku.

Imaginarium III

Opis inwestycji

Projekt Imaginarium III jest realizowany na gruncie o powierzchni 7.600 m² zlokalizowanym na warszawskich Bielanach (ul. Gwiazdzysta) w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji Imaginarium I oraz Imaginarium II. Projekt jest kontynuacją założeń jakościowych i koncepcji architektonicznych Imaginarium I i Imaginarium II. Inwestycja obejmuje 2 budynki wielorodzinne o łącznej powierzchni 3.800 m², na którą składać się będzie 45 mieszkań.

Stan realizacji

Budowa projektu Imaginarium III rozpoczęła się w maju 2010 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2011 roku.

Nautica II

Opis inwestycji

Projekt Nautica II jest realizowany na gruncie o powierzchni 1.051 m² zlokalizowanym na warszawskim Ursynowie (na ul. Stryeńskich). Projekt będzie obejmował jeden dom typu „bliźniak” oraz jeden dom (łącznie 3 mieszkania) o łącznej powierzchni 700 m².

Stan realizacji

Budowa projektu Nautica II rozpoczęła się w czerwcu 2010 roku, i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w drugim kwartale 2011 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2010 oraz na rok 2011 (c.d.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest na pozostałą część roku 2010

W związku z faktem, że dzięki postępującej sprzedaży zmniejsza się liczba mieszkań oferowanych przez Spółkę, zamierza ona wykorzystać poprawiające się warunki rynkowe i rozpocząć w pozostałej części roku 2010 roku budowę pięciu nowych projektów. W celu zminimalizowania ryzyka, Zarząd zamierza podzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy i wdrażać je w taki sposób, aby najlepiej sprostać zapotrzebowaniu na rynku.

Impressio (poprzednio pod nazwą Goya)

Projekt Impressio realizowany będzie na gruncie o powierzchni 14.500 m² zlokalizowanym w Grabiszynie, dzielnicy Wrocławia. Projekt będzie obejmował 190 lokali, o łącznej powierzchni 12.900 m² i jego realizacja zostanie podzielona na dwa etapy. Etap pierwszy będzie obejmował 70 lokali, których sprzedaż rozpoczęła się w sierpniu 2010 roku.

Naturalis (poprzednio pod nazwą Osiedle Wiślane)

Projekt Naturalis realizowany będzie na gruncie o powierzchni 31.800 m² zlokalizowanym w Łomiankach pod Warszawą. Projekt będzie obejmował 493 mieszkania, o łącznej powierzchni 29.800 m², a jego realizacja zostanie podzielona na osiem etapów. Etap pierwszy będzie obejmował 52 mieszkania, a jego sprzedaż rozpoczęła się w lipcu 2010 roku.

Verdis (poprzednio pod nazwą Orion)

Inwestycja Verdis będzie realizowana na gruncie o łącznej powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w Warszawskiej dzielnicy Wola (na ulicy Sowińskiego). Inwestycja ma się składać z 366 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 26.200 m² i zostanie podzielona na 3 lub więcej etapów. Pierwszy etap inwestycji ma składać się ze 139 lokali, których sprzedaż rozpoczęła się w sierpniu 2010 roku.

Sakura (poprzednio pod nazwą Kłobucka)

Inwestycja Sakura będzie realizowana na gruncie o łącznej powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym na warszawskim Mokotowie (ul. Kłobucka). Inwestycja ma się składać z 454 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 28.385 m² i zostanie podzielona na 4 etapy. Pierwszy etap inwestycji ma składać się ze 120 lokali, których sprzedaż rozpoczęła się w sierpniu 2010 roku.

Gemini II

Inwestycja Gemini II będzie realizowana na gruncie o łącznej powierzchni 4.700 m² zlokalizowanym na warszawskim Ursynowie (al. KEN) w pobliżu stacji metra Imielin. Inwestycja ma się składać z 182 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 13.700 m². Grupa rozważa rozpoczęcie inwestycji w trzecim kwartale 2010 roku.

Prognozy dla pozostałej części roku 2010 oraz na rok 2011 (c.d.)**D. Wartość podpisanych z klientami przedwstępnych umów sprzedaży, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku**

Dotychczasowa sprzedaż (ilość i wartość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań) nie ma natychmiastowego odzwierciedlenia w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, ponieważ zostaje ona w nim ujęta dopiero w momencie ostatecznego rozliczenia umowy z nabywcą (szczegółowe informacje na temat warunków rozpoznania sprzedaży zostały przedstawione w części „Prognozy dla pozostałej części roku 2010 oraz na rok 2011. A – Projekty zakończone” strona 13).

Poniższa tabela prezentuje wartość przedwstępnych umów sprzedaży zawartych przez Spółkę z klientami dotyczących zakupu lokali i nie ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

Project name	Location	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Projekt zrealizowany / Przewidywany rok zakończenia projektu
Nautica (*)	Warszawa	77.104	Zrealizowany
Gemini (*)	Warszawa	87.481	Zrealizowany
Imaginarium II (*)	Warszawa	5.158	Zrealizowany
Galileo (*)	Poznań	5.827	Zrealizowany
Imaginarium I (*)	Warszawa	1.705	Zrealizowany
Imaginarium III (**)	Warszawa	13.330	2011
Constans (**)	Warszawa	5.809	2010
Gardenia (**)	Warszawa	6.078	2010
Total		202.492	

(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Istotne zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku. B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 3-4).

(**) Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji patrz „Prognozy dla pozostałej części roku 2010 oraz na rok 2011. B. Projekty w trakcie realizacji” (strony 13-14).

E. Główne ryzyka i zakresy niepewności w 2010 roku

Sytuacja ekonomiczna w Europie, w tym w Polsce, oraz niepewność na rynku mieszkaniowym utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku roku 2010. Stan polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi stanowią najistotniejsze zakresy niepewności w pozostałej części roku 2010.

Dodatkowe informacje do raportu**Główni akcjonariusze**

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki na dzień opublikowania niniejszego skróconego raportu za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku rocznego (17 sierpnia 2010 r.), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

	Na dzień 17 sierpnia 2010	Wzrost liczby akcji	Na dzień 30 czerwca 2010	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2008
	Liczba akcji / udział %		Liczba akcji / udział %		Liczba akcji / udział %
Wyemitowane akcje	272.360.000	-	272.360.000	-	272.360.000
Główni akcjonariusze:					
I.T.R. Dori B.V.	174.898.374 64,2%	-	174.898.374 64,2%	-	174.898.374 64,2%
GE Real Estate CE Residential B.V.	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%	-	41.800.000 15,3%
Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny	Brak danych Pomiędzy 5%-10%		Brak danych Pomiędzy 5%-10%	Brak danych	Brak danych Pomiędzy 5%-10%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	Brak danych Pomiędzy 5%-10%		Brak danych Pomiędzy 5%-10%	Brak danych	Brak danych Pomiędzy 5%-10%

Akcje

W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 17 sierpnia 2010 r. członkowie Zarządu nie posiadali ani nie objęli akcji Spółki, za wyjątkiem Pana Davida Katza, członka Zarządu, który posiada pośrednio 5,5% akcji i praw głosu w kapitale udziałowca I.T.R. Dori B.V. (posiadającego 50% udziałów w I.T.R. Dori B.V.), a w rezultacie pośrednio posiada 1,8% udziału w kapitale Spółki. W okresie od 1 stycznia 2010 r. roku do 17 sierpnia 2010 r. udział posiadany pośrednio przez Pana Davida Katza w kapitale Spółki nie uległ zmianie.

Opcje na akcje

Członkom Zarządu nie przyznano w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 17 sierpnia 2010 r. prawa do akcji ani opcji na akcje Spółki. Niżej wymienionym członkom Zarządu przyznano przed 1 stycznia 2010 r. prawa do akcji Spółki, które nie zostały zrealizowane na dzień publikacji niniejszego raportu:

- Pan Andrzej Gutowski otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda, wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równej 5,75 złotych, które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie w rocznicę 5 listopada 2007, przez okres trzech kolejnych lat.

Dodatkowe informacje do raportu (c.d.)

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 17 sierpnia 2010 roku, za wyjątkiem Pana Uri Dori, który pośrednio posiada 31,4% udziałów i praw głosu w kapitale udziałowca spółki I.T.R. Dori B.V., posiadającego 50% udziałów w Spółce, w wyniku czego pośrednio posiada on 10,1% udziału w kapitale Spółki. W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 17 sierpnia 2010 roku udział posiadany pośrednio przez Pana Uri Dori nie uległ zmianie.

Inne

Na dzień 30 czerwca 2010 roku Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 20.043 tysięcy złotych.

Na dzień 30 czerwca 2010 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

Poniższe zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku:

- zmniejszenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1.893 tysięcy złotych (zwiększenie w wysokości 1.635 tysięcy złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku);
- wzrost rezerwy na zobowiązania podatkowe o kwotę 13 tysięcy złotych (spadek o 100 tysięcy złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość projektu w trakcie realizacji, Gardenia, w kwocie 1.866 tysięcy złotych (Grupa nie dokonywała takich odpisów w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku).

Aurora

W maju 2009 roku Spółka zawarła ugodę ze sprzedawcą działki w Poznaniu (projekt Aurora), która zakończyła rozpoczęty we wrześniu 2008 roku spór między stronami. Sprzedawca potwierdził, że pierwotna umowa sprzedaży działki wygasła i zobowiązał się do zwrotu wpłaconej zaliczki (12,4 milionów złotych) przy spełnieniu określonych warunków. Spółka zdecydowała się zawrzeć tę umowę pomimo tego, że Zarząd był przekonany o ostatecznej wygranej w przypadku sprawy sądowej. Jednakże Zarząd uznał, że potencjalne postępowanie sądowe może być długie, kosztowne i skomplikowane. Na mocy ugody, strony zgodziły się na obniżenie ostatecznej kwoty spłaty do wysokości 9,0 milionów złotych (wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia 1 sierpnia 2009 roku od niespłaconej kwoty), jeżeli zostanie ona zapłacona przed końcem kwietnia 2010 roku. Niezależnie od wspomnianej ugody, Zarząd Spółki stał na stanowisku, że sprzedający nie będzie w stanie zdobyć środków finansowych niezbędnych do uregulowania zobowiązania w uzgodnionym terminie, w związku z czym nie dokonano żadnych odpisów aktualizujących.

Dnia 30 kwietnia 2010 roku, sprzedający wpłacił 9,0 milionów złotych wraz z odsetkami w kwocie 0,9 miliona złotych, w wyniku, czego nastąpiło ostateczne rozliczenie pomiędzy sprzedającym i Spółką. W wyniku wyżej opisanego rozliczenia Spółka dokonała odpisu w ciężar kosztów w kwocie 2,5 miliona złotych w związku z zaniechaniem projektu Aurora. Odpis ten został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Dodatkowe informacje do raportu (c.d.)***Oświadczenie o zgodności***

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z MSR 34 i MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego biorąc pod uwagę obecny proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF zastosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF zawierają standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia jasno i rzetelnie sytuację majątkową Grupy na dzień 30 czerwca 2010 roku oraz wynik finansowy netto za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia.

Sprawozdanie z działalności Zarządu w niniejszym śródrocznym raporcie finansowym przedstawia jasno i rzetelnie sytuację majątkową na dzień bilansowy oraz wyników działalności w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2010 roku wraz z opisem głównych możliwości i ryzyk związanych z planowanym rozwojem Grupy w drugiej połowie 2010 roku.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor d/s Sprzedaży i
Marketingu

Amos Weltsch

David Katz

Karol Pilniewicz

Rotterdam, 17 sierpnia 2010 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>W tysiącach polskich złotych</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 30 czerwca 2010 roku (podlegało przeładowi/ nie badane)	Na dzień 31 grudnia 2009 roku
Rzeczowe aktywa trwałe		7.103	1.319
Nieruchomości inwestycyjne		8.740	8.740
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2.112	3.891
Aktywa trwałe razem		17.955	13.950
Zapasy	9	642.876	646.253
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		8.791	19.884
Należności z tytułu podatku dochodowego		463	190
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające		3.706	5.070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		56.624	58.044
Aktywa obrotowe razem		712.460	729.441
Aktywa razem		730.415	743.391
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		20.762	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282.873	282.873
Zyski zatrzymane		81.205	78.583
Kapitał własny razem		384.840	382.218
Zobowiązania			
Pożyczki od podmiotów powiązanych	10	52.948	52.948
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	14.700	54.346
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4.528	6.421
Zobowiązania długoterminowe razem		72.176	113.715
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		19.145	27.729
Pożyczki od podmiotów powiązanych	10	3.956	7.381
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	110.065	134.332
Zaliczki otrzymane		137.001	73.367
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		133	1.563
Rezerwy		3.099	3.086
Zobowiązania krótkoterminowe razem		273.399	247.458
Zobowiązania razem		345.575	361.173
Pasywa razem		730.415	743.391

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 38 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

		Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2010	Za okres 3 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2010	Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009	Za okres 3 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009
		(podlegało przeładowi/ nie badane)	(nie badane/nie podlegało przeładowi)	(podlegało przeładowi/ nie badane)	(nie badane/nie podlegało przeładowi)
<i>w tysiącach polskich złotych</i>	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży		49.545	25.650	42.070	26.914
Koszt własny sprzedaży		(35.304)	(19.624)	(26.709)	(17.302)
Zysk brutto ze sprzedaży		14.241	6.026	15.361	9.612
Koszty sprzedaży i marketingu		(2.322)	(1.375)	(1.267)	(993)
Koszty ogólnego zarządu		(6.482)	(3.275)	(6.770)	(4.013)
Pozostałe koszty		(3.249)	(329)	(207)	(138)
Pozostałe przychody		437	142	1.022	354
Zysk z działalności operacyjnej		2.625	1.189	8.139	4.822
Przychody finansowe		805	449	356	(42)
Koszty finansowe		(178)	(61)	(774)	(382)
Wynik operacji finansowych, netto		627	388	(418)	(424)
Zysk przed opodatkowaniem		3.252	1.577	7.721	4.398
Podatek dochodowy	12	(658)	(316)	(1.606)	(841)
Zysk netto okresu		2.594	1.261	6.115	3.557
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody okresu razem, po opodatkowaniu		2.594	1.261	6.115	3.557
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa)		272.360.000	272.360.000	226.966.666	226.966.666
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (rozwodniona)		272.999.333	272.999.333	227.605.999	227.605.999
Zysk na jedną akcję (podstawowy)		0,010	0,005	0,027	0,016
Zysk na jedną akcję (rozwodniony)		0,010	0,005	0,027	0,016

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 38 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

<i>W tysiącach polskich złotych</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Saldo na dzień 1 stycznia 2010 roku	20.762	282.873	78.583	382.218
Zysk netto za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2010	-	-	2.594	2.594
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody łącznie	-	-	2.594	2.594
Płatność w formie akcji własnych(nota 13)	-	-	28	28
Saldo na dzień 30 czerwca 2010 roku (niebadany)	20.762	282.873	81.205	384.840

<i>W tysiącach polskich złotych</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Saldo na dzień 1 stycznia 2009 roku	16.953	215.105	57.425	289.483
Zysk netto za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009	-	-	6.115	6.115
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody za łącznie	-	-	6.115	6.115
Płatność w formie akcji własnych(nota 13)	-	-	21	21
Saldo na dzień 30 czerwca 2010 roku (niebadany)	16.953	215.105	63.561	295.619

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 38 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>W tysiącach polskich złotych</i>	<i>Nota</i>	Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku (podlegało przeładowi/ niebadany)	Za okres 6 miesiący zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku (podlegało przeładowi/ niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		2.594	6.115
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Amortyzacja		199	248
Koszty finansowe		178	774
Przychody finansowe		(805)	(356)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		-	7
Odpis aktualizujący wartość zapasów		1.866	
Płatności w formie akcji		28	21
Podatek dochodowy		658	1.606
Razem		4.718	8.415
Zmiana stanu zapasów		3.873	(43.831)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		11.093	10.335
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		(6.084)	9.253
Zmiana stanu rezerw		13	(100)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		63.634	4.339
Razem		77.247	(11.589)
Odsetki zapłacone		(9.773)	(8.557)
Odsetki otrzymane		840	356
Podatek dochodowy zapłacony		(2.475)	(599)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		65.839	(20.389)
Razem			
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(180)	(267)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej (opłata za zakończenie umowy leasingu finansowego)		(2.500)	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające		1.364	2.182
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	37
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1.316)	1.952
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po uwzględnieniu opłat i prowizji		3.088	5.812
Splata kredytów bankowych		(69.031)	(6.017)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(65.943)	(205)
Przepływy pieniężne netto		(1.420)	(18.642)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		58.044	39.323
Środki pieniężne na koniec okresu		56.624	20.681

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 38 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Europe N.V. (zwana dalej "Spółką"), spółka akcyjna prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, oraz domów jednorodzinnych (w tym również w zabudowie bliźniaczej) dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 5 listopada 2007 roku. Na dzień 30 czerwca 2010 roku, 64,2% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V. („ITR Dori”), 15,3 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. („GE Real Estate”), natomiast pozostałe 20,5% było w posiadaniu pozostałych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, posiadające każdy z osobna pomiędzy 5% a 10% akcji Spółki.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku i na dzień 31 grudnia 2009 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku zawiera dane Grupy i było przedmiotem przeglądu przez niezależnego audytora. Sprawozdanie z całkowitych dochodów i odpowiadające mu noty zawierają również dane za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku oraz dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku – dane te nie podlegały przeglądowi ani badaniu przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 17 sierpnia 2010 roku.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki: Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia, lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

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

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2010 roku :

- *MSSF 2 Płatności w formie akcji: Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych* – mający zastosowanie od 1 stycznia 2010 roku. Zmiana ma na celu wyjaśnienie sposobu ujęcia grupowych transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych. Zastępuje ona KIMSF 8 oraz KIMSF 11. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- *MSSF 3 Połączenia jednostek* (znowelizowany) oraz *MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe* (zmieniony) – mające zastosowanie od 1 lipca 2009 roku. Znowelizowany MSSF 3 wprowadza istotne zmiany do sposobu ujmowania połączeń jednostek mających miejsce po tej dacie. Zmiany te dotyczą wyceny udziałów niekontrolujących, ujmowania kosztów związanych bezpośrednio z transakcją, początkowego ujmowania i późniejszej wyceny zapłaty warunkowej oraz rozliczenia połączeń wieloetapowych. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- Zmieniony MSR 27 wymaga, by zmiany udziału w kapitale jednostki zależnej (nieprowadzące do utraty kontroli) były ujmowane jako transakcje z właścicielami. W konsekwencji takie transakcje nie będą prowadziły do powstania wartości firmy ani rozpoznania zysku lub straty. Dodatkowo standard zmienia sposób alokacji strat poniesionych przez jednostki zależne oraz ujmowania utraty kontroli nad nimi. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- *MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena – Spełniające kryteria pozycje zabezpieczane* – mający zastosowanie od 1 lipca 2009 roku. Zmiany dotyczą wyznaczenia jednostronnego ryzyka w pozycji zabezpieczanej oraz wyznaczania, w określonych sytuacjach, inflacji jako zabezpieczanego ryzyka bądź części ryzyka. Zmiana nie miała wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

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

- KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom* – mająca zastosowanie od 1 lipca 2009 roku. Interpretacja zawiera wskazówki w zakresie ujęcia transakcji, w ramach których następuje wydanie właścicielom aktywów niegotówkowych w formie dystrybucji rezerw lub dywidendy. Interpretacja ta nie miała wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- *Zmiany do MSSF* (opublikowane w maju 2008) – w maju 2008 roku Rada wydała pierwszy zbiór poprawek do publikowanych przez siebie standardów. Zmiany, które Grupa zastosowała od 1 stycznia 2010 to:
 - *MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*: zmiana wyjaśnia, że jeżeli jednostka zależna spełnia kryteria klasyfikacji jako przeznaczona do sprzedaży, wszystkie jej aktywa i zobowiązania są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, nawet jeżeli po transakcji sprzedaży jednostka dominująca zachowa udziały niekontrolujące w tej jednostce zależnej. Zmiana ma zastosowanie prospektywne i nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- *Zmiany do MSSF* (opublikowane w kwietniu 2009) – w kwietniu 2009 Rada wydała drugi zbiór zmian do publikowanych przez siebie standardów, przede wszystkim w celu usunięcia nieścisłości i niejasności sformułowań. Dla poszczególnych standardów obowiązują różne przepisy przejściowe.
 - *MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena*: Wyjaśniono, iż z zakresu MSR 39 wyłączone są jedynie kontrakty terminowe forward kupna lub sprzedaży zawierane pomiędzy jednostką przejmującą i sprzedającym udziałowcem, których rezultatem będzie połączenie jednostek na dzień przejścia w przyszłości, a nie instrumenty pochodne w przypadku, których wymagane jest podjęcie działań przez którąkolwiek ze stron. Pozostałe zmiany do MSR 39 nie miały wpływu ani na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy ani też na zasady (politykę) rachunkowości Grupy.

Zmiany do poniższych standardów nie miały wpływu na zasady (politykę) rachunkowości, sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy:

- *MSSF 2 Płatności w formie akcji*
- *MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*
- *MSSF 8 Segmenty operacyjne*
- *MSR 36 Utrata wartości aktywów*
- *MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych*
- *MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych*
- *MSR 17 Leasing*
- *MSR 38 Wartości niematerialne*
- *KIMSF 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych*
- *KIMSF 16 Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą*

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych i ujawnionych w Nocie 2(d) przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), którą jest polski złoty. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy. Pomimo że spółka dominująca jest spółką holenderską, jej działalność skoncentrowana jest głównie w Polsce.

Nota 6 – Sezonowość

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

Nota 7 – Struktura Grupy Kapitałowej

Polskie spółki, których dane finansowe zostały zawarte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z rokiem ich założenia i udziałem własnościowym oraz prawami głosu posiadanymi bezpośrednio oraz pośrednio przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2010 roku w każdej ze spółek zostały wymienione poniżej.

Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

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

Entity name	Data założenia	Udział w spółce i prawo głosu (na koniec okresu)
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100.0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100.0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100.0%
4. Ronson Development Investments Sp. z o.o.	2002	100.0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100.0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100.0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100.0%
8. Ronson Development Residential Sp. z o.o.	2003	100.0%
9. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100.0%
10. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100.0%
11. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100.0%
12. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100.0%
13. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100.0%
14. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100.0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	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.	2006	100.0%
21. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100.0%
22. Ronson Development City Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2006	100.0%
23. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	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. ⁽¹⁾	2007	100.0%
27. Ronson Development Continental Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
28. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
29. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100.0%
30. Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
31. Ronson Development West Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
32. Ronson Development East Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010) ⁽¹⁾	2007	100.0%
33. Ronson Development North Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
34. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100.0%
35. Ronson Development Destiny Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010) ⁽¹⁾	2007	100.0%
36. Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010) ⁽¹⁾	2007	100.0%
37. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100.0%
38. Ronson Development Nautica Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2010	100.0%
39. Ronson Development Gemini Sp. z o.o. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2010	100.0%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:		
40. AGRT Sp. z o.o.	2007	100.0%
41. Ronson Development Community Sp.k.	2007	100.0%
42. Ronson Development Estate Sp.k.	2007	100.0%
43. Ronson Development Home Sp.k.	2007	100.0%
44. Ronson Development Horizon Sp.k.	2007	100.0%
45. Ronson Development Landscape Sp.k.	2007	100.0%
46. Ronson Development Town Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2007	100.0%
47. Ronson Development Eclipse Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
48. Ronson Development Magellan Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
49. Ronson Development Monet Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
50. Ronson Development Orion Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
51. Ronson Development Osiedle Hrabskie Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
52. Ronson Development Plejada Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
53. Ronson Development Renoir Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
54. Ronson Development Renaissance Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
55. Ronson Development Tamka Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%
56. Ronson Development Copernicus Sp.k. (brak działalności na dzień 30 czerwca 2010)	2009	100.0%

(1) Spółka posiada zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną tej jednostki i czerpania korzyści z jej działalności, natomiast Kancelaria Rady Prawnego Jarosław Zubrzycki posiada tytuł prawny do jej udziałów.

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

Ponadto dla jednej spółki zależnej kryterium stanowiło źródło przychodów: przychód z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej.

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

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

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

w tysiącach złotych

Na dzień 30 czerwca 2010 r. (podlegało przeglądowi/ niebadane)

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segment	335.680	108.769	8.740	97.695	8.473	69.969	2.427	53.013	7.284	-	692.050
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.365	38.365
Aktywa razem	335.680	108.769	8.740	97.695	8.473	69.969	2.427	53.013	7.284	38.365	730.415
Zobowiązania segment	226.920	44.166	-	39.068	75	7.669	-	17.115	-	-	335.013
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.562	10.562
Zobowiązania razem	226.920	44.166	-	39.068	75	7.669	-	17.115	-	10.562	345.575

w tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2009 r.

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segment	315.967	108.221	8.740	118.869	8.379	68.758	2.361	51.848	7.318	-	690.461
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.930	52.930
Aktywa razem	315.967	108.221	8.740	118.869	8.379	68.758	2.361	51.848	7.318	52.930	743.391
Zobowiązania segment	212.699	50.977	2.500	56.806	42	8.445	-	16.791	1	-	348.261
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.912	12.912
Zobowiązania razem	212.699	50.977	2.500	56.806	42	8.445	-	16.791	1	12.912	361.173

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.**

TŁUMACZENIE

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

w tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 r. (podlegało przeglądowi/ niebadane)

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	23.633	-	203	25.709	-	-	-	-	-	-	49.545
Wynik segmentu	5.434	(2.212)	-	5.845	(21)	22	(1)	(6)	(1)	-	9.060
Nieprzypisany wynik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.435)	(6.435)
Wynik z działalności operacyjnej	5.434	(2.212)	-	5.845	(21)	22	(1)	(6)	(1)	(6.435)	2.625
Przychody finansowe netto	10	96	-	(11)	(1)	-	-	(2)	-	535	627
Wynik przed opodatkowaniem	5.444	(2.116)	-	5.834	(22)	22	(1)	(8)	(1)	(5.900)	3.252
Podatek dochodowy											(658)
Zysk netto za okres											2.594
Wydatki inwestycyjne	147	-	-	-	-	-	-	-	-	33	180

w tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 r. (podlegało przeglądowi/ niebadane)

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem	
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	6.614	-	35.456	-	-	-	-	-	-	42.070	
Wynik segmentu	1.459	(144)	13.421	(4)	149	(2)	(8)	(2)	-	14.869	
Nieprzypisany wynik	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.730)	(6.730)	
Wynik z działalności operacyjnej	1.459	(144)	13.421	(4)	149	(2)	(8)	(2)	(6.730)	8.139	
Koszty finansowe netto	106	5	(515)	3	9	(1)	(8)	-	(17)	(418)	
Wynik przed opodatkowaniem	1.565	(139)	12.906	(1)	158	(3)	(16)	(2)	(6.747)	7.721	
Podatek dochodowy											(1.606)
Zysk netto za okres											6.115
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	267	267

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.**

TŁUMACZENIE

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

	<i>w tysiącach złotych</i>										
	Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 (niebadane/nie podlegało przeglądowi)										
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychód	14.073	-	99	11.478	-	-	-	-	-	-	25.650
Wynik segmentu	2.913	(2.135)	-	3.740	(14)	(31)	(1)	(4)	(1)	-	4.467
Nieprzypisany wynik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.278)	(3.278)
Wynik z działalności operacyjnej	2.913	(2.135)	-	3.740	(14)	(31)	(1)	(4)	(1)	(3.278)	1.189
Przychód finansowy netto	(23)	97	-	14	-	2	-	(1)	-	299	388
Wynik przed opodatkowaniem	2.890	(2.038)	-	3.754	(14)	(29)	(1)	(5)	(1)	(2.979)	1.577
Podatek dochodowy											(316)
Wynik okresu											1.261
Wydatki inwestycyjne	38	-	-	-	-	-	-	-	-	7	45

	<i>w tysiącach złotych</i>										
	Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2009 (niebadane/nie podlegało przeglądowi)										
	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem	
	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	1.870	-	25.044	-	-	-	-	-	-	-	26.914
Wynik segmentu	(240)	(291)	9.413	(1)	69	-	(2)	(1)	-	-	8.947
Nieprzypisany wynik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.125)	(4.125)
Wynik z działalności operacyjnej	(240)	(291)	9.413	(1)	69	-	(2)	(1)	(4.125)	4.822	
Koszty finansowe netto	42	25	(539)	3	2	(1)	(1)	-	-	45	(424)
Wynik przed opodatkowaniem	(198)	(266)	8.874	2	71	(1)	(3)	(1)	(4.080)	4.398	
Podatek dochodowy											(841)
Zysk netto za okres											3.557
Wydatki inwestycyjne										18	18

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.**

TŁUMACZENIE

Nota 9 – Zapasy

Ruchy na zapasach w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku były następujące:

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2010 r.	Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>	Przeniesienie do wyrobów gotowych <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>	Zwiększenia <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2010 r. <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>
Wydatki związane z zakupem gruntu	389.730	(554)	(21.593)	1.917	369.500
Koszty prac budowlanych	138.448	(4.877)	(109.492)	24.476	48.555
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	18.984	(120)	(3.632)	1.771	17.003
Koszty finansowania zewnętrznego	41.009	(198)	(6.711)	8.165	42.265
Pozostałe	4.319	(54)	(1.633)	936	3.568
Produkcja w toku	592.490	(5.803)	(143.061)	37.265	480.891
<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2010 r.		Przeniesienie z produkcji w toku <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2010 r. <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>
Wyroby gotowe	53.763		143.061	(32.973)	163.851
	Bilans otwarcia 1 stycznia 2010 r.			Odpis aktualizujący ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>	Bilans zamknięcia 30 czerwca 2010 r. <small>(podlegało przeglądowi/ nie badane)</small>
Odpis aktualizujący	-			(1.866)	(1.866)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	646.253				642.876

W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, na koniec czerwca 2010 roku Grupa zastosowała szczególnie rygorystyczne podejście w związku z przeglądem zapasów pod kątem ich wyceny do możliwej do uzyskania wartości netto. W efekcie Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość projektu Gardenia, który znajduje się w trakcie realizacji, w kwocie 1.866 tysięcy złotych, która ujęta została w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach własnych sprzedaży.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.**

TŁUMACZENIE

Nota 9 – Zapasy (c.d.)

Ruchy na zapasach w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku były następujące:

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2009 r.	Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	Przeniesienie do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2009 r.
Wydatki związane z zakupem gruntu	408.098	(108)	(23.729)	5.469	389.730
Koszty prac budowlanych	107.595	(510)	(83.128)	114.491	138.448
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	13.627	(12)	(2.028)	7.397	18.984
Koszty finansowania zewnętrznego	29.243	(39)	(6.131)	17.936	41.009
Pozostałe	7.579	(13)	(2.970)	(277)	4.319
Produkcja w toku	566.142	(682)	(117.986)	145.016	592.490

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2009 r.	Przeniesienie z produkcji w toku	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2009 r.
Wyroby gotowe	10.868	117.986	(75.091)	53.763
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	577.010			646.253

Nota 10 – Pożyczki od jednostek powiązanych

Następujące pożyczki od podmiotów powiązanych zostały otrzymane i spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku, a także w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009:

<i>w tysiącach złotych</i>	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009
	(podlegało przeglądowi/ nie badane)	
Bilans otwarcia	60.329	57.619
Naliczone odsetki	1.575	3.177
Spłacone odsetki	(5.000)	(467)
Bilans zamknięcia	56.904	60.329
Bilans zamknięcia w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	3.956	7.381
Zobowiązania długoterminowe	52.948	52.948
Bilans zamknięcia	56.904	60.329

Daty wymagalności pożyczek od jednostek powiązanych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku nie nastąpiły istotne zmiany w warunkach i terminach udzielonych pożyczek.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku.**

TŁUMACZENIE

Nota 11 – Kredyty bankowe

Następujące długoterminowe i krótkoterminowe kredyty bankowe zostały otrzymane i spłacone w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 a także w roku zakończonym 31 grudnia 2009:

<i>w tysiącach złotych</i>	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku (podlegało przeglądowi/ niebadane)	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009
Bilans otwarcia	188.678	225.133
Otrzymane kredyty bankowe	3.186	24.275
Spłacone kredyty bankowe	(69.031)	(60.386)
Opłaty bankowe	(98)	(1.884)
Rozliczenie opłat bankowych	1.039	1.939
Odsetki naliczone/zapłacone netto od kredytów bankowych	991	(399)
Total closing balance	124.765	188.678
Bilans zamknięcia w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	110.065	134.332
Zobowiązania długoterminowe	14.700	54.346
Bilans zamknięcia	124.765	188.678

Daty wymagalności kredytów bankowych zostały wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku terminy spłaty wszystkich kredytów zostały przedłużone, za wyjątkiem dwóch kredytów na łączną kwotę 37,2 milionów złotych. Data wymagalności kredytów otrzymanych od banku BZWBK S.A. w łącznej kwocie 57,4 milionów złotych została zmieniona na 31 marca 2011 roku, natomiast daty wymagalności dwóch kredytów otrzymanych od banku PKO BP S.A. (każdy o wartości 14,7 milionów złotych) zostały zmienione odpowiednio na 31 grudnia 2010 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku.

Nota 12 – Podatek dochodowy

<i>w tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 (podlegało przeglądowi/ nie badane)	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 (niebadane) / (nie podlegało przeglądowi)	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 (podlegało przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 (niebadane) / (nie podlegało przeglądowi)
Podatek dochodowy	773	169	432	310
Podatek odroczone				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(3.020)	50	2.859	1.882
Straty podatkowe do rozliczenia	2.905	97	(1.685)	(1.351)
Razem podatek odroczone	(115)	147	1.174	531
Razem podatek dochodowy	658	316	1.606	841

Nota 13 – Płatności w formie akcji

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

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

Do dnia 30 czerwca 2010 roku wybrani pracownicy, którzy w 2007 roku przystąpili do Planu nie skorzystali z prawa wynikającego z opcji. Z powodu rezygnacji kilku członków kadry kierowniczej w 2008 roku oraz w 2009 roku, 1.260.667 opcji przestało istnieć. Szczegóły dotyczące niewykonanych opcji na dzień 30 czerwca 2010 roku przedstawia tabela poniżej:

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

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

Koszt z tytułu płatności w formie akcji został ujęty jako koszt w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku wyniósł 28 tysięcy złotych (za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 r. odpowiednio 21 tysięcy złotych) w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego.

Nota 14 – Zobowiązania inwestycyjne, sprzedaż wynikająca z podpisanych umów nierozpoznana w rachunku całkowitych dochodów, zobowiązania warunkowe**(i) Zobowiązania inwestycyjne:**

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2010	Na dzień 31 grudnia 2009
	(podlegało przeładowi/ niebadane)	
Imaginarium III	12.470	-
Nautica II	1.698	-
Nautica	1.202	7.410
Gemini	336	11.211
Constans	707	1.934
Total	16.413	20.555

(ii) Wartość sprzedaży wynikająca z podpisanych umów jeszcze nierozpoznana w rachunku z całkowitych dochodów:

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów, na podstawie podpisanych umów sprzedaży mieszkań tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 czerwca 2010 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2010	Na dzień 31 grudnia 2009
	(podlegało przeładowi/ niebadane)	
Gemini	27.817	32.003
Nautica	16.403	31.067
Galileo	3.771	9.043
Imaginarium III	11.079	-
Imaginarium II	1.464	4.772
Gardenia	3.385	-
Constans	1.757	336
Meridian	28	7
Total	65.704	77.228

(iii) Zobowiązania warunkowe

Nie wystąpiły.

Nota 15 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku nie wystąpiły istotne transakcje oraz salda z podmiotami powiązаныmi inne niż ujawnione w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za rok 2009 oraz w nocie 10 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku oraz roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009 roku Grupa dokonała spłaty odsetek naliczonych od pożyczek od jednostek powiązanych w kwocie odpowiednio 5,0 milionów złotych oraz 0,5 miliona złotych.

Nota 16 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresach sześciu miesięcy zakończonych w dniach 30 czerwca 2010 oraz 30 czerwca 2009 nie dokonano istotnych odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 miały miejsce następujące zmiany netto w wartości rezerw wykazanych przez Grupę:

- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego: w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku zmniejszenie o kwotę 1.893 tysięcy złotych (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 roku wzrost o 1.635 tysięcy złotych) oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku zmniejszenie o kwotę 498 tysięcy złotych (w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 roku wzrost o 1.021 tysięcy złotych);

- Rezerwa na zobowiązania podatkowe: w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku wzrost o kwotę 13 tysięcy złotych (spadek o kwotę 100 tysięcy złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku) oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku wzrost o kwotę 13 tysięcy złotych (spadek o kwotę 100 tysięcy złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku)

Nota 17 – Zdarzenia w trakcie okresu***Kredyty bankowe***

Spółka podpisała aneks przedłużający datę wymagalności kredytu bankowego (w kwocie 14,7 milionów złotych) dotyczącego finansowania zakupu ziemi w związku z projektem Verdis (poprzednia nazwa projektu Orion). Ostateczna data spłaty kredytu została przesunięta ze stycznia 2010 roku na grudzień 2010 roku. Spółka prowadzi rozmowy dotyczące dalszego wydłużenia terminu spłaty kredytu oraz pozostałych warunków kredytu na finansowanie realizacji projektu. Ponadto Spółka podpisała aneks przedłużający datę wymagalności kredytu bankowego (w kwocie 14,7 milionów złotych) dotyczącego finansowania zakupu ziemi w związku z projektem Magellan. Ostateczna data spłaty kredytu została przesunięta ze stycznia 2010 roku na grudzień 2012 roku. Ponadto Spółka prowadzi rozmowy w sprawie dalszego przedłużenia kredytu dotyczącego finansowania zakupu ziemi w związku z projektem przy ul. Kłobuckiej w Warszawie (Sakura), jak również warunków dotyczących nowego kredytu, który ma finansować wydatki na budowę związane z realizacją tego projektu.

W maju 2010 roku Spółka podpisała z bankiem BZWBK S.A. aneksy do umów kredytów o łącznej wartości 57,4 milionów złotych dotyczących finansowania zakupu ziemi. W oparciu o podpisane aneksy daty wymagalności kredytów zostały zmienione z dnia 31 marca 2010 roku na dzień 31 marca 2011 roku.

Spółka spłaciła kredyty bankowe dotyczące realizacji projektów Constans, Imaginarium, Galileo, Copernicus oraz Gemini tym samym zmniejszając zadłużenie z tytułu kredytów bankowych o kwotę 69 milionów złotych.

Aurora

W maju 2009 roku Spółka zawarła ugodę ze sprzedawcą działki w Poznaniu (projekt Aurora), która zakończyła rozpoczęty we wrześniu 2008 roku spór między stronami. Sprzedawca potwierdził, że pierwotna umowa sprzedaży działki wygasła i zobowiązał się do zwrotu wpłaconej zaliczki (12,4 milionów złotych) przy spełnieniu określonych warunków. Spółka zdecydowała się zawrzeć tę umowę nawet pomimo tego, że Zarząd był przekonany o ostatecznej wygranej w przypadku sprawy sądowej. Jednakże Zarząd uznał, że potencjalne postępowanie sądowe może być długie, kosztowne i skomplikowane. Na mocy ugody, strony zgodziły się na obniżenie ostatecznej kwoty spłaty do wysokości 9,0 milionów złotych (powiększonej o odsetki ustawowe naliczone od dnia 1 sierpnia 2009 roku od niespłaconej kwoty), jeżeli zostanie ona zapłacona przed końcem kwietnia 2010 roku. Niezależnie od wspomnianej ugody, w ocenie Zarządu Spółki sprzedający nie miał możliwości zdobycia środków finansowych niezbędnych do uregulowania zobowiązania w uzgodnionym terminie, w związku z czym nie dokonano żadnych odpisów aktualizujących.

Nota 17 – Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)

Dnia 30 kwietnia 2010 roku, sprzedający wpłacił 9,0 miliona złotych wraz z odsetkami w kwocie 0,9 miliona złotych, w wyniku, czego nastąpiło ostateczne rozliczenie pomiędzy sprzedającym i Spółką. W wyniku wyżej opisanego rozliczenia Spółka dokonała odpisu w ciężar kosztów w kwocie 2,5 miliona złotych w związku z zaniechaniem projektu Aurora. Odpis ten został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zakończenie projektów

W czerwcu 2010 roku Spółka zakończyła realizację projektu Gemini obejmującego 164 lokale o łącznej powierzchni 13.200 m². Z zakończonego projektu 8 lokali o łącznej powierzchni 869 m² zostało przeniesionych do rzeczowych aktywów trwałych.

W czerwcu 2010 roku Spółka zakończyła realizację projektu Nautica obejmującego 149 lokali o łącznej powierzchni 10.600 m².

Rozpoczęcie nowych projektów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku Spółka rozpoczęła realizację dwóch nowych projektów, Imaginarium III oraz Nautica II obejmujących odpowiednio 45 i 3 lokale, o łącznej powierzchni odpowiednio 3.800 m² oraz 700 m².

Nota 18 – Zdarzenia po dacie bilansowej
Rozpoczęcie nowych projektów

Spółka rozpoczęła sprzedaż czterech projektów w lipcu i sierpniu 2010 roku, w tym pierwszego etapu projektów Naturalis, Verdis, Sakura i Impressio, oferując 381 lokali. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę dla wszystkich wyżej wymienionych projektów i prace budowlane mają rozpocząć się jeszcze w trzecim kwartale 2010 roku.

Kredyty bankowe

Spółka zawarła umowę kredytu bankowego w wysokości 9,3 miliona złotych w odniesieniu do finansowania kosztów budowy pierwszego etapu projektu Impressio.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor d/s Sprzedaży i
Marketingu

Amos Weltsch

David Katz

Karol Pilniewicz

Rotterdam, 17 sierpnia 2010 roku

DO ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ ORAZ AKCJONARIUSZY RONSON EUROPE N.V.

Raport z przeglądu

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej RONSON EUROPE N.V. („Spółka”), z siedzibą w Rotterdamie, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2010 roku, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tą datą oraz informacji objaśniających do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Za sporządzenie i prezentację załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie prowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres

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

Opinia

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

Zwolle, 17 sierpnia 2010 roku

Ernst & Young Accountants LLP

Podpisane przez: A. J. Buisman