

RAPORT ZA 9 MIESIĘCY, 1 STYCZEŃ – 30 WRZESIEŃ 2009

Trzeci kwartał, lipiec– wrzesień 2009

- Wartość sprzedaży netto: 209 640 euro
- Strata operacyjna: 413 450 euro
- Zysk po opodatkowaniu: 1 145 938 euro
- Zysk na jedną akcję: 1,64 euro
- Przepływ środków pieniężnych za dany okres: 686 357 euro

Styczeń – wrzesień 2009

- Wartość sprzedaży netto: 657 916 euro
- Strata operacyjna: 1 621 061 euro
- Strata po opodatkowaniu: - 1 685 714 euro
- Zysk na jedną akcję: - 0,24 euro
- Przepływ środków pieniężnych za dany okres: 3 346 465 euro

*Ważniejsze wydarzenia w Reinhold Polska AB Group w pierwszych trzech kwartałach 2009 roku***Komentarz pana Gösta Gustafssona, Dyrektora Generalnego**

Ze względu na panującą na rynku sytuację uznaliśmy za właściwe, aby obniżyć ceny i w ten sposób utrzymać tempo sprzedaży w ramach naszych inwestycji Karpacka i Terenowa. Ponadto przy realizacji sprzedaży korzystamy z naszego personelu sprzedającego w liczbie 5 osób. Taka strategia okazała się bardzo skuteczna, na co wskazuje fakt, że zostały sprzedane prawie wszystkie lokale obiektu Terenowa oraz ponad 50% lokali obiektu Karpacka. Ponieważ te dwie inwestycje zostaną niedługo zakończone, skoncentrujemy się na naszych pozostałych projektach.

W przypadku naszych projektów Reinhold Lipiński oraz Lipiński Passage, rozpoczęły się prace budowlane i są prowadzone zgodnie z planem. To samo dotyczy naszej największej inwestycji – Reinhold Center w Katowicach. W ramach projektu Reinhold Lipiński udało się nam podpisać umowy z bardzo interesującymi najemcami, z których wielu to silne firmy ogólnosiwiatowe działające w sprzedaży detalicznej. Pierwsze oznaki ożywienia gospodarczego wskazują na to, że moment zakończenia naszych inwestycji zbiegnie się z okresem pobudzenia gospodarki, dając firmie Reinhold Polska szansę na zamknięcie inwestycji z zyskiem.

Nasze straty powstały głównie w wyniku niekorzystnych zmian kursu wymiany walut pomiędzy złotym polskim a euro. Od początku roku 2009 złoty polski stracił do euro około 7% wartości.

W styczniu 2009 zmniejszyliśmy rozmiary naszej organizacji, dostosowując ją do nowej sytuacji gospodarczej oraz zmienionej struktury inwestycji. 18 osób zatrudnionych w naszej firmie zajmuje się zarządzaniem projektami, sprzedażą, finansami oraz wsparciem. Z ogólnej liczby naszych pracowników pięć osób to wewnątrzni przedstawiciele handlowi a cztery inne zajmują się wyłącznie wynajmem. W sumie ponad połowa naszego personelu jest zaangażowana w działania generujące przychody. W mojej opinii firma Reinhold Polska ma teraz silną pozycję z możliwością zamknięcia naszych projektów z zyskiem.”

Inwestycje

W pierwszych dziewięciu miesiącach 2009 w projekty zainwestowano 15,1 milionów euro. Nie rozpoczęto żadnych nowych inwestycji.

Portfel inwestycji

Strategia firmy polega na dywersyfikacji ryzyka w ramach portfela naszych realizacji. Dlatego nabyliśmy inwestycje różnych typów na różnych rynkach lokalnych.

Struktura organizacyjna

Firma utworzyła centralne biuro w Warszawie oraz biura regionalne we Wrocławiu, Krakowie i Katowicach. Obecnie zatrudniamy łącznie 18 pracowników. Z tej liczby pięć osób to wewnętrzni przedstawiciele handlowi, których wynagrodzenie prawie w 100% składa się z prowizji od zawartych przez nich transakcji. Oprócz przedstawicieli handlowych, zatrudniamy cztery inne osoby zajmujące się wyłącznie wynajmem. Z uwagi na spowolnienie na rynku, w styczniu 2009 firma zmniejszyła zatrudnienie, co pozwoliło na natychmiastową redukcję kosztów.

Polski rynek nieruchomości

Obecny kryzys gospodarczy niekorzystnie oddziałuje na rynek. Na jesieni roku 2008, nastąpiło znaczące spowolnienie i należy się spodziewać, że będzie trwało przez cały rok 2009. Prognozuje się, że w roku 2009 polska gospodarka odnotuje niewielki wzrost, a od roku 2010 jej stan zacznie się poprawiać szybciej. Do końca drugiego kwartału stopa bezrobocia wynosiła 10,8%, co oznacza, że w ujęciu rocznym bezrobocie wzrosło, ale w porównaniu do kwietnia bieżącego roku spadło o 0,2%. Warto także wspomnieć o tym, że Polska korzysta z przyspieszenia gospodarczego związanego z jej wyborem na gospodarza mistrzostw Europy w piłce nożnej „Euro 2012”.

Wolumen transakcji jest bardzo niski i trudno na tej podstawie przewidzieć kierunki przyszłego rozwoju rynku. W sektorze mieszkaniowym okres najbliższych 6-12 miesięcy prawdopodobnie będzie trudny, ale niższe stopy procentowe mogą nieco złagodzić sytuację. Z drugiej strony istnieją ograniczenia w dostępie do kapitału na zakup nieruchomości. W sektorach powierzchni biurowych i handlowych, perspektywy są lepsze, ale przy obecnej sytuacji gospodarczej może to ulec zmianie.

Plany na przyszłość

Zgodnie ze strategią firmy, będziemy koncentrować się na zapewnianiu udziałowcom jak najwyższej wartości poprzez realizację projektów, obejmujących istniejące oraz nowe budynki w różnych sektorach rynku nieruchomości, takich jak powierzchnie handlowe, biurowe i mieszkalne, na wszystkich najważniejszych rynkach lokalnych w Polsce centralnej i południowej. Aktualnie koncentrujemy naszą działalność na obecnie realizowanych inwestycjach.

Działalność

Zgodnie z naszą strategią, rozpoczęliśmy prace przy wszystkich naszych projektach, jednakże różne projekty znajdują się na różnych etapach realizacji. Poniższa tabela pokazuje stan zaawansowania prac przy poszczególnych inwestycjach.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ inwestycji	Etap realizacji
Reinhold Przyjaźni	Wrocław	Mieszkaniowa	Etap projektu
Reinhold Terenowa	Wrocław	Mieszkaniowa	W trakcie sprzedaży
Reinhold Lipiński	Warszawa	Handlowo-biurowa	W budowie
Reinhold Center	Katowice	Biurova	W budowie
Reinhold Lipiński Passage	Warszawa	Handlowo-biurowa	W budowie
Reinhold Puławskiego	Katowice	Mieszkaniowa	Uzyskane pozwolenie na budowę
Reinhold Plaza	Kraków	Handlowo-biurowa	Uzyskiwanie pozwolenia na budowę
Reinhold Karpacka	Wrocław	Mieszkaniowa	W trakcie sprzedaży

Aktualne informacje dotyczące tych projektów są podane na stronie internetowej grupy: www.reinholdpolska.com.

Sytuacja finansowa Grupy

Wartość sprzedaży dla grupy wyniosła 657 916 (317 046) euro a wynik netto wyniósł – 1 685 714 (-540 456) euro. Wartość aktywów płynnych wynosi 4 822 802 (3 703 722) euro.

Wskaźnik kapitału własnego wyniósł 25,3 % (36,9 %). Solidność finansowa jest wyższa na poziomie grupy, ponieważ większość długoterminowych pożyczek jest zabezpieczona środkami finansowymi spółki macierzystej. Gdyby zostały one unettowane względem siebie, solidność finansowa wyniosłaby około 40%.

Głównym źródłem finansowania w grupie są środki pozyskane w wyniku nowej emisji akcji w roku 2006. Fundusze te pozostały w spółce macierzystej. Aktywa płynne używane do zabezpieczania zewnętrznych pożyczek są ujęte w sprawozdaniach Grupy jako pozostałe należności krótkoterminowe.

Sytuacja finansowa spółki macierzystej

Wartość sprzedaży w spółce macierzystej wyniosła 67 629 euro a wynik netto dla całego roku to – 261 109 euro. Strata była spowodowana niekorzystnymi zmianami kursów wymiany walut. Waluta operacyjna firmy to euro natomiast aktywa płynne stosowane jako zabezpieczenie są utrzymywane w złotych polskich i kiedy euro umocniło się złoty stracił na wartości.

Istotne zagrożenia i czynniki niepewności

W trakcie prowadzenia swojej działalności, firma Reinhold jest narażona na rozmaite zagrożenia, zarówno finansowe jak i operacyjne. Ryzyko operacyjne jest związane z bieżącą działalnością firmy Reinhold, a zagrożenia finansowe są pochodną wymagań kapitałowych dotyczących różnych operacji przeprowadzanych przez Reinhold.

Ryzyko operacyjne

Faza procedury przetargowej to moment ograniczania ryzyka związanego z wykonawcą budowlanym. Strategia firmy Reinhold polega na selektywnym podejściu w trakcie przetargu w celu zminimalizowania nieopłacalnych inwestycji. Przy wyborze odpowiednich wykonawców Reinhold preferuje projekty, gdzie ryzyko jest zidentyfikowane i, co za tym idzie, możliwe do wyliczenia i zarządzania.

Ryzyko związane z realizacją

Realizacja własnego przedsięwzięcia deweloperskiego w przypadku nieruchomości komercyjnych jest związana z ryzykiem dotyczącym umowy i ryzykiem dotyczącym samej realizacji. Każda koncepcja przedsięwzięcia inwestycyjnego musi być dostosowana do preferencji rynku lokalnego oraz wymagań planistycznych narzuconych przez organy administracji publicznej. Potrzeba dużego doświadczenia, aby móc zoptymalizować czas realizacji inwestycji, co jest związane z koniecznością dopełnienia procedury wymaganej przez samorząd lokalny i ewentualnymi odwołaniami od decyzji. W celu ograniczenia takiego ryzyka, Reinhold działa przede wszystkim w dużych, rozwijających się ośrodkach w Polsce. Reinhold świadomie zrezygnował z nadmiernego angażowania się w niszowe projekty skierowane do wąskich grup odbiorców.

Ryzyko finansowe

W trakcie swojej działalności firma Reinhold jest narażona na ryzyko finansowe, gdzie główne zagrożenia są związane z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem walutowym oraz ryzykiem finansowania.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko, że zmiany stóp procentowych będą miały wpływ na pozycję odsetek netto oraz przepływ środków pieniężnych. Inwestycje w Polsce są częściowo finansowane przy pomocy oprocentowanych pożyczek, przez co firma Reinhold jest narażona na ryzyko stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe to ryzyko, że zmiany kursów wymiany będą miały wpływ na skonsolidowany rachunek wyników, bilans oraz sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych. Grupa Reinhold Polska stosuje euro jako walutę operacyjną, podczas gdy walutą dla inwestycji realizowanych w Polsce jest złoty polski.

Ryzyko finansowania

Ryzyko finansowania to ryzyko, że firma Reinhold Polska nie będzie w stanie zgromadzić wystarczających środków potrzebnych do ukończenia projektów inwestycyjnych.

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK WYNIKÓW**

Kwoty w euro		Kwartał 3 lipiec – wrzesień 2009	Kwartał 3 lipiec – wrzesień 2008	styczeń - wrzesień 2009	styczeń - wrzesień 2008	styczeń - grudzień 2008
Sprzedaż netto						
Sprzedaż netto	1	209 640	55 233	657 916	331 583	405 871
Dochód operacyjny brutto		209 640	55 233	657 916	331 583	405 871
Inne koszty zewnętrzne		- 452 577	- 438 376	- 1 695 806	- 1 149 442	- 1 388 571
Koszty osobowe		- 165 811	- 187 907	- 568 289	- 653 564	- 1 069 928
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych		- 4 652	- 9 450	- 14 882	- 27 545	- 43 138
Dochód operacyjny		- 413 400	- 580 500	- 1 621 061	- 1 498 968	- 2 095 767
Pozycje finansowe netto		1 559 339	411 376	- 64 653	1 132 746	- 6 037 273
Dochód po pozycjach finansowych		1 145 939	- 169 126	- 1 685 714	- 366 223	- 8 133 040
Podatek			- 89 062	0	- 174 233	0
Dochód za dany okres		1 145 939	- 258 188	- 1 685 714	- 540 456	- 8 133 040
Różnice kursowe z przeliczania działalności zagranicznej		- 434 222	- 19 329	- 309 662	- 94 764	347 245
Inne dochody		- 434 222	- 19 329	- 309 662	- 94 764	347 245
Dochody ogółem		711 717	- 277 517	- 1 995 377	- 635 220	- 7 785 795
Związane z posiadaczami kapitału własnego spółki macierzystej						
- dochód za dany okres		1 145 939	- 258 188	- 1 685 714	- 540 456	- 8 133 040
- inne dochody		- 434 222	- 19 329	- 309 662	- 94 765	347 245
Średnia ilość akcji		7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Zysk na akcję		1,64	- 0,04	- 0,24	- 0,08	- 1,16

SKONSOLIDOWANY BILANS

Kwoty w euro	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Wartości niematerialne i prawne	6 377	11 634	11 342
Rzeczowe aktywa trwałe	34 107	59 192	41 478
Finansowy majątek trwały	38 044	492 766	38 556
Całkowity majątek trwały	78 528	563 591	91 376
2			
Nieruchomości przedstawione jako aktywa obrotowe	54 186 010	44 988 388	39 107 416
Należności krótkoterminowe	28 683 011	35 754 647	28 795 815
Saldo gotówkowe i bankowe	4 822 802	3 703 722	1 476 337
Aktywa obrotowe razem	87 691 823	84 446 757	69 470 944
AKTYWA RAZEM	87 770 351	85 010 348	69 470 944
Kapitał własny			
Kapitał akcyjny	370 437	370 437	370 437
Inny kapitał dodatkowy	32 413 283	31 512 086	32 413 283
Zyski zatrzymane i inne rezerwy	- 10 587 605	- 540 456	- 8 592 228
Kapitał własny razem	22 196 115	31 342 067	24 191 492
3			
Zobowiązania długoterminowe	26 160 506	35 156 618	24 424 183
Zobowiązania krótkoterminowe	34 907 888	18 431 139	20 035 619
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów	4 505 842	80 524	819 650
Całkowite zobowiązania bieżące	39 413 730	18 511 663	20 855 268
PASYWA RAZEM	87 770 351	85 010 348	69 470 944

ZMIANY W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Bilans otwarcia			
Kwoty w euro			
Dochody ogółem za dany okres	- 1 995 377	- 635 220	- 7 785 795
Transakcje z posiadaczami kapitału własnego razem	0	0	0
Bilans zamknięcia	22 196 115	31 342 067	24 191 492

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

<u>Kwoty w euro</u>	Kwartał 3 lipiec – wrzesień 2009	Kwartał 3 lipiec – wrzesień 2008	styczeń – wrzesień 2009	styczeń – wrzesień 2008	styczeń - grudzień 2008
Zysk / strata operacyjny/a	- 413 400	-580 500	- 1 621 061	- 1 498 968	-2 095 767
Korekty dla pozycji nie-pieniężnych	- 429 596	- 9 875	- 294 780	- 67 219	390 384
Odsetki otrzymane	149 303	435 058	520 849	1 189 079	1 532 835
Odsetki zapłacone	-23 573	-23 683	- 70 654	- 56 334	-77 064
Zapłacony podatek dochodowy	0	-89 062	0	- 174 233	0
Przepływy pieniężne z czynności operacyjnych przed zmianami w kapitale obrotowym	- 717 239	-268 062	- 1 465 646	- 607 675	-249 609
Zmiany w nieruchomościach zgłoszonych jako aktywa obrotowe	- 9 095 408	- 4 612 720	- 15 078 594	- 11 989 012	-12 722 232
Zmiany w należnościach	- 2 916 638	- 1 266 455	112 805	- 3 428 832	3 529 999
Zmiany w zobowiązaniach	18 359 014	2 559 944	18 558 461	11 511 860	6 919 133
Przepływy pieniężne po zmianach w kapitale obrotowym	5 629 729	- 3 587 293	2 127 026	- 4 513 859	-2 522 709
Zakup / zmiany w rzeczowym majątku trwałym	- 4 504	- 270 247	- 2 043	- 298 915	157 708
Przepływy pieniężne po działaniach inwestycyjnych	- 5 625 225	- 3 857 540	- 2 124 992	- 4 812 774	- 2 365 001
Zaciąganie / spłata zadłużenia	- 6 372 474	4 985 512	1 736 323	3 610 852	6 428 741
Przepływy pieniężne dla danego okresu	- 747 249	1 127 972	3 861 315	- 1 201 922	4 063 740
Gotówka i zasoby płynne na początku danego okresu	4 136 445	2 575 950	1 476 337	4 905 644	4 905 644
Różnice kursowe wymiany walut	1 433 606	0	- 514 850	0	-7 493 047
Gotówka i zasoby płynne na koniec danego okresu	4 822 802	3 703 922	4 822 802	3 703 722	1 476 337

SKONSOLIDOWANE KWOTY KLUCZOWE

	Kwartał 3	Kwartał 2	Kwartał 1	Kwartał 4	Kwartał 3	Kwartał 2	Kwartał 1		
	2009	2009	2009	2008	2008	2008	2008	2007	2006
Kwoty w euro	lipiec	kwiecień	styczeń	październik	lipiec	kwiecień	styczeń	styczeń	styczeń
	- wrzesień	- czerwiec	- marzec	- grudzień	- wrzesień	- czerwiec	- marzec	- grudzień	- grudzień
Rachunek wyników									
Sprzedaż netto	209 640	401 652	46 624	70 329	54 995	242 069	19 982	89 117	0
Zysk/strata operacyjny/a	- 413 450	- 392 417	- 815 868	- 692 666	- 580 500	- 525 403	- 393 063	- 1 714 488	- 310 426
Zysk/ strata netto za dany okres	1 145 938	554 802	- 3 386 456	- 7 688 456	- 258 188	- 211 936	- 70 332	- 593 863	- 130 288
Bilans									
Majątek trwały	78 528	78 676	76 623	91 376	563 591	302 797	289 007	292 222	1 693
Aktywa obrotowe	87 691 823	74 993 420	64 578 452	69 379 568	84 446 757	77 439 813	73 104 037	70 230 835	33 790 629
Kapitał własny	22 196 115	21 484 400	21 071 466	24 191 493	31 512 086	31 619 583	32 167 386	31 977 287	32 652 964
Zobowiązania oprocentowane	57 102 194	46 391 028	38 551 065	43 403 516	51 371 604	44 892 189	39 428 131	33 931 607	899 209
Zobowiązania nie-oprocentowane	8 472 041	7 196 668	8 683 943	1 875 936	2 296 677	1 230 837	1 797 527	4 508 218	240 149
Aktywa razem	87 770 351	75 072 096	64 655 075	69 470 944	85 010 348	77 742 610	73 393 044	70 523 057	33 792 322
Wskaźniki finansowe									
Wskaźnik kapitału do aktywów %	25,29%	28,67%	32,59	34,82	36,9	40,7	43,8	45,3	96,6
Wskaźnik zadłużenia do kapitału	3,9	2,5	2,0	1,9	1,7	1,4	1,3	1,2	0,0
Wskaźniki rentowności									
Zwrot z kapitału akcyjnego %	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny

Zasady rachunkowości, grupa

Niniejszy raport został sporządzony zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości IAS 34: Sprawozdawczość Finansowa. Ponadto, raport ten został sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) oraz według zaleceń Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC); interpretacje standardów finansowych są zatwierdzone przez UE oraz zgodne z rekomendacją RFR 1 Szwedzkiej Rady Standardów Rachunkowych (Sprawozdawczość dla Grup) oraz zgodne z odpowiednimi odwołaniami do Rozdziału 9 Ustawy o Corocznych Sprawozdaniach Finansowych.

Niniejszy raport został sporządzony według tych samych zasad rachunkowości i metod dokonywania obliczeń, co Raport Roczny za rok 2008.

Przypis 1 – Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Reinhold prowadzi działalność w **jednym** segmencie gospodarczym oraz na **jednym** obszarze geograficznym. Segment działalności to nabywanie i budowa nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych a obszar geograficzny to Polska.

Przypis 2 – Nieruchomości zgłoszone jako aktywa obrotowe

Poniższa informacja obejmuje wszystkie projekty znajdujące się w trakcie realizacji (wartości podane w euro).

2009-09-30

	Cena zakupu	Skapitalizowane odsetki	Inne koszty	Razem
Wszystkie projekty	22 986 530	4 845 851	26 353 629	<u>54 186 010</u>

Skapitalizowane odsetki składają się z odsetek od oprocentowanych zobowiązań Grupy przypisanych do każdego projektu. Stopa oprocentowania to WIBOR 1M (dla PLN) + 0,47%. W trzecim kwartale 2009 roku skapitalizowana została kwota 1 293 560 euro.

Przypis 3 – Zobowiązania długoterminowe

Poniższa informacja dotyczy oprocentowania pożyczek zewnętrznych oraz terminów ich płatności (w euro). Dzięki temu, że grupa zabezpieczyła wszystkie zobowiązania długoterminowe spółek zależnych realizujących inwestycje przy pomocy aktywów płynnych w spółce macierzystej grupa ma możliwość wewnętrznego refinansowania, w przypadku, gdyby bieżące warunki kredytowe nie sprzyjały zaciąganiu pożyczek.

Okres spłaty	Kwota
Do 12 miesięcy	30 941 004
Od 1 roku do 5 lat	<u>26 160 506</u>
Razem	57 102 194

Niniejszy raport nie został przebadany przez audytorów spółki.

Sztokholm, 13 października 2009

ZARZĄD

W przypadku jakichkolwiek pytań prosimy o kontakt z Dyrektorem Generalnym, panem Gösta Gustaffsonem, pod numerem telefonu: +46 8 23 55 25.