

**RAPORT ZA PIERWSZY KWARTAŁ
1 STYCZEŃ – 31 MARZEC 2009**

Pierwszy kwartał, styczeń – marzec 2009

- Wartość sprzedaży netto: 46 624 Euro
- Strata operacyjna: 815 244 Euro
- Strata po opodatkowaniu: 3 386 456 Euro
- Zysk na jedną akcję: – 0,48 Euro
- Przepływ środków pieniężnych za dany okres: 488 009 Euro
(nie uwzględniając różnic w kursach wymiany)

Ważniejsze wydarzenia w Reinhold Polska AB Group w pierwszym kwartale 2009 roku**Komentarz pana Gösta Gustafssona, Dyrektora Generalnego**

“W przypadku naszych inwestycji Reinhold Karpacka oraz Reinhold Terenowa realizujemy proces sprzedaży. W wyniku obniżenia cen sprzedaży mieszkań, 50% lokali mieszkalnych zostało już sprzedane. Nabywcy wykazują duże zainteresowanie tymi inwestycjami i oczekujemy, że uda nam się zamknąć sprzedaż do końca bieżącego roku. W związku z utrzymującą się trudną sytuacją rynkową uznaliśmy za właściwe obniżenie cen utrzymując tym samym duże tempo sprzedaży, mając jednocześnie na uwadze fakt, iż proces sprzedaży jest obsługiwany przez zespół 5 osób.

Rozpoczęła się budowa naszych inwestycji Reinhold Lipiński oraz Lipiński Passage.

W roku 2009, zmniejszyliśmy naszą organizację dostosowując ją do nowych warunków ekonomicznych oraz zmienionej struktury inwestycji. Uważam, że Reinhold Polska ma mocną pozycję z możliwością zamknięcia naszych projektów z zyskiem.”

Inwestycje

W pierwszym kwartale 2009 roku w projekty zostało zainwestowane 3,04 miliona 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 główne biuro w Warszawie oraz biura regionalne we Wrocławiu, Krakowie i Katowicach. Obecnie zatrudniamy łącznie 23 pracowników. Z uwagi na spowolnienie na rynku w styczniu 2009 firma zmniejszyła zatrudnienie, co pozwoli na natychmiastową redukcję kosztów.

Polski rynek nieruchomości

Obecny kryzys gospodarczy niekorzystnie oddziałuje na rynek. Pierwsza połowa roku 2008 była kolejnym okresem wzrostu gospodarczego w Polsce – kraj ten ciągle korzysta z gospodarczego przyspieszenia po wyborze na gospodarza mistrzostw Europy w piłce nożnej Euro 2012. Pomimo kryzysu, jednym z dowodów siły polskiej gospodarki jest fakt, że Polska ciągle utrzymuje wyższe stopy procentowe niż te obowiązujące w strefie Euro. Jesienią 2008 miało miejsce znaczące spowolnienie, które najprawdopodobniej będzie trwało przez cały rok 2009, podobnie jak to miało miejsce w pierwszym kwartale 2009.

Wolumen transakcji jest bardzo niski toteż trudno jest przewidzieć kierunek przyszłego rozwoju. W sektorze mieszkaniowym najbliższe 24 miesiące prawdopodobnie będą trudne, chociaż niższe stopy procentowe mogą nieco załagodzić sytuację. 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 akcjonariuszom jak najwyższej wartości poprzez realizację projektów, obejmujących zarówno istniejące jak i nowe budynki w różnych sektorach rynku nieruchomości, takich jak powierzchnie handlowe, biurowe i mieszkalne, na wszystkich najważniejszych rynkach lokalnych w Polsce centralnej i południowej. Obecnie nasza działalność jest skoncentrowana na aktualnie realizowanych inwestycjach.

Działalność

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

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Typ inwestycji	Etap realizacji
Reinhold Przyjaźni	Wrocław	Mieszkaniowa	Inwestycja wstrzymana
Reinhold Terenowa	Wrocław	Mieszkaniowa	W trakcie sprzedaży
Reinhold Lipiński	Warszawa	Handlowo-biurowa	W budowie
Reinhold Center	Katowice	Biurowa	W budowie
Reinhold Jerozolimskie 61	Warszawa	Handlowo-biurowa	W budowie
Reinhold Pułaskiego	Katowice	Mieszkaniowa	Uzyskano pozwolenie na budowę
Reinhold Plaza	Kraków	Handlowo-biurowa	Uzyskiwanie pozwolenia na budowę
Reinhold Karpacka	Wrocław	Mieszkaniowa	W trakcie sprzedaży

W przypadku projektów Reinhold Terenowa oraz Reinhold Karpacka rozpoczęliśmy już sprzedaż mieszkań i planujemy zakończenie sprzedaży do końca roku 2009. Uaktualnione informacje dotyczące tych projektów można znaleźć na stronie internetowej grupy www.reinholdpolska.com.

Sytuacja finansowa Grupy

Wartość sprzedaży dla grupy wyniosła 46 624 (33 797) Euro a wynik netto wyniósł -3 386 456 (- 70 332) Euro. Wartość aktywów płynnych wynosi 1 924 346 (5 586 134) Euro.

Wskaźnik kapitału własnego wyniósł 32,6 % (43,8 %). Solidność finansowa jest wyższa na poziomie grupy, ponieważ w większości wszystkie długoterminowe pożyczki są zabezpieczone zasobami finansowymi spółki macierzystej. Gdyby zostały one unettowane względem siebie, solidność finansowa wyniosłaby około 50%.

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 w taki sam sposób jak inne należności krótkoterminowe.

Sytuacja finansowa spółki macierzystej

Wartość sprzedaży w spółce macierzystej wyniosła 25 546 Euro a wynik netto dla całego roku to - 2 594 952 Euro. Strata jest spowodowana niekorzystnymi zmianami kursów wymiany. Waluta operacyjna firmy to Euro.

Aktywa płynne stosowane jako zabezpieczenie są utrzymywane w złotych a kiedy wartość Euro wzrosła 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 ze bieżącą działalnością firmy Reinhold, a zagrożenia finansowe wynikają z wymagań kapitałowych dotyczących różnych przeprowadzanych operacji.

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, obliczalne i można nim zarządzać.

Ryzyko związane z realizacją

Realizacja przedsięwzięcia autorskiego 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 dużej sprawności, 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 wystawiona 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 używa Euro jako swojej waluty operacyjnej, podczas gdy walutą dla inwestycji realizowanych w Polsce jest polski złoty.

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 1 styczeń marzec K1 - 2009	Kwartał 1 styczeń - marzec K1 - 2008	styczeń - grudzień 2008
Sprzedaż netto			
Sprzedaż netto 1	46 624	33 797	405 871
Dochód operacyjny brutto	46 624	33 797	405 871
Inne koszty zewnętrzne	- 618 640	- 277 544	- 1 388 571
Koszty osobowe	- 237 728	- 141 959	- 1 069 928
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	- 5 500	- 7 357	- 43 138
Dochód operacyjny	- 815 244	- 393 063	- 2 095 767
Pozycje finansowe netto	- 2 571 211	366 572	- 6 037 273
Dochód po pozycjach finansowych	- 3 386 456	- 26 491	- 8 133 040
Podatek	0	- 43 841	0
Dochód za dany okres	- 3 386 456	- 70 332	- 8 133 040
Różnice kursowe z przeliczania działalności zagranicznej	266 429	260 431	347 245
Inne dochody	266 429	260 431	347 245
Dochody ogółem	- 3 120 027	190 099	- 7 785 795
Związane z posiadaczami kapitału własnego spółki macierzystej			
- dochód za dany okres	- 3 386 456	- 70 332	- 8 133 040
- inne dochody	266 429	260 431	347 245
Średnia ilość akcji	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Zysk na akcję	- 0,48	- 0,01	- 1,16

SKONSOLIDOWANY BILANS

Kwoty w EURO	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Wartości niematerialne i prawne	9 097	17 707	11 342
Rzeczowe aktywa trwałe	33 220	51 868	41 478
Finansowy majątek trwały	34 307	219 432	38 556
Całkowity majątek trwały	76 623	289 007	91 376
Nieruchomości zgłoszone jako aktywa obrotowe 2			
Należności krótkoterminowe	37 734 885	35 683 408	39 107 416
Saldo gotówkowe i bankowe	24 919 221	31 834 495	28 795 815
Aktywa obrotowe razem	64 578 452	73 104 037	69 470 944
AKTYWA RAZEM	64 655 075	73 393 044	69 470 944
Kapitał własny			
Kapitał akcyjny	370 437	370 437	370 437
Inny kapitał dodatkowy	32 413 283	32 413 283	32 413 283
Zyski zatrzymane i inne rezerwy	- 11 712 254	- 616 334	- 8 592 228
Kapitał własny razem	21 071 466	32 167 386	24 191 492
3			
Zobowiązania długoterminowe	22 315 787	31 500 663	24 424 183
Zobowiązania krótkoterminowe	20 792 465	9 657 021	20 035 619
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów	475 357	67 974	819 650
Całkowite zobowiązania bieżące	21 267 821	9 724 995	20 855 268
PASYWA RAZEM	64 655 075	73 393 044	69 070 945

ZMIANY W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Bilans otwarcia	24 191 492	31 977 287	31 977 287
Dochody ogółem za dany okres	- 3 114 761	190 099	- 7 785 795
Transakcje z posiadaczami kapitału własnego razem	0	0	0
Bilans zamknięcia	21 076 732	32 167 386	24 191 492

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	Kwartał 1 styczeń – marzec 2009	Kwartał 1 styczeń – marzec 2008	styczeń – grudzień 2008
Kwoty w Euro			
Zysk / strata operacyjny/a	-815 244	-393 065	-2 095 767
Korekty dla pozycji nie-pieniężnych	276 932	7 357	390 384
Odsetki otrzymane	330 044	381 913	1 532 835
Odsetki zapłacone	-25 294	-15 341	-77 064
Zapłacony podatek dochodowy	0	-43 841	0
Przepływy pieniężne z czynności operacyjnych przed zmianami w kapitale obrotowym	- 233 562	-62 977	-249 609
Zmiany w nieruchomościach zgłoszonych jako aktywa obrotowe	- 3 044 287	- 2 229 721	-12 722 232
Zmiany w należnościach	6 447 806	551 073	3 529 999
Zmiany w zobowiązaniach	- 317 162	2 828 433	6 919 133
Przepływy pieniężne po zmianach w kapitale obrotowym	2 852 795	1 086 808	-2 522 709
Zakup / zmiany w rzeczowym majątku trwałym	4 249	7 403	157 708
Przepływy pieniężne po działaniach inwestycyjnych	2 857 044	1 094 211	157 708
Zaciąganie / spłata zadłużenia	466 927	- 480 793	6 428 741
Przepływy pieniężne dla danego okresu	3 323 971	613 418	4 063 740
Gotówka i zasoby płynne na początku danego okresu	1 476 337	4 905 644	4 905 644
Różnice kursowe wymiany walut	- 2 875 962	67 072	-7 493 047
Gotówka i zasoby płynne na koniec danego okresu	1 924 346	5 586 134	1 476 337

SKONSOLIDOWANE KWOTY KLUCZOWE

	Kwartał 1	Kwartał 4	Kwartał 3	Kwartał 2	Kwartał 1		
	2009	2008	2008	2008	2008	2007	2006
Kwoty w Euro	styczeń	październik	lipiec	kwiecień	styczeń	styczeń	styczeń
	- marzec	- grudzień	- wrzesień	- czerwiec	- marzec	- grudzień	- grudzień
Rachunek wyników							
Sprzedaż netto	46 624	70 329	54 995	242 069	19 982	89 117	0
Zysk/strata operacyjny/a	- 815 868	- 692 666	- 484 633	- 525 403	- 393 063	- 1 714 488	- 310 426
Zysk/ strata netto za dany okres	- 3 386 456	- 7 688 456	- 162 321	- 211 936	- 70 332	- 593 863	- 130 288
Bilans							
Majątek trwały	76 623	91 376	563 591	302 797	289 007	292 222	1 693
Aktywa obrotowe	64 578 452	69 379 568	84 542 624	77 439 813	73 104 037	70 230 835	33 790 629
Kapitał własny	21 071 466	24 191 493	31 437 934	31 619 583	32 167 386	31 977 287	32 652 964
Zobowiązania oprocentowane	38 551 065	43 403 516	51 371 604	44 892 189	39 428 131	33 931 607	899 209
Zobowiązania nie-oprocentowane	8 683 943	1 875 936	2 296 677	1 230 837	1 797 527	4 508 218	240 149
Aktywa razem	64 655 075	69 470 944	85 214 052	77 742 610	73 393 044	70 523 057	33 792 322
Wskaźniki finansowe							
Stosunek kapitału do aktywów %	32,59	34,82	36,9	40,7	43,8	45,3	96,6
Stosunek zadłużenia do kapitału	2,0	1,9	1,7	1,4	1,3	1,2	0,0
Wskaźniki zyskowności							
Zwrot z kapitału akcyjnego %	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.

Uwaga 1 – Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

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

Uwaga 2 – Nieruchomości zgłoszone jako aktywa obrotowe

Poniższa informacja obejmuje wszystkie projekty znajdujące się w trakcie realizacji (wartość w Euro).

2009-03-31

	Cena zakupu	Skapitalizowane odsetki	Inne koszty	Razem
Wszystkie projekty	20 728 541	2 871 552	14 134 792	37 734 885

Skapitalizowane odsetki składają się z odsetek od oprocentowanych zobowiązań Grupy przypisanych do każdego projektu. Stopa oprocentowania to WIBOR 1M dla PLN + 0,47%. W pierwszym kwartale 2009, skapitalizowana została kwota 174 823 Euro.

Uwaga 3 – Zobowiązania długoterminowe

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

Okres spłaty	Kwota
Do 12 miesięcy	16 235 278
Od 1 roku do 5 lat	<u>22 315 787</u>
Razem	38 551 065

Audytorzy spółki nie badali niniejszego raportu.

Sztokholm, 15 maj 2009

ZARZĄD

W przypadku jakichkolwiek pytań prosimy o kontakt z

Dyrektorem Generalnym, panem Gösta Gustafssonem, tel. (+46) 8 23 55 25