



**Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie i adresem przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57,  
02-797 Warszawa, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod  
numerem KRS 0000755299**

## **SUPLEMENT NR 2**

### **DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI RONSON DEVELOPMENT SE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 25 LIPCA 2023 ROKU („PROSPEKT”)**

Niniejszy suplement nr 2 do Prospektu („**Suplement**”) został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z:

- publikacją w dniu 9 listopada 2023 r. Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz
- zawarciem w dniu 9 listopada 2023 r. aneksu do porozumienia z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie umów SAFE.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane odmiennie w niniejszym Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

**Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 17 listopada 2023 r.**

W związku z powyższym w Prospekcie dodaje się następujące informacje (poniższe odniesienia do stron oznaczają odniesienia do poszczególnych stron Prospektu):

## ZMIANY DO PROSPEKTU

### ZMIANA NR 1 – PKT. 5.7 (STR. 32) DODAJE SIĘ:

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 30 września 2023 r. oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 r.:

W tysiącach złotych (PLN)	31.12.2022	struktura	30.09.2023	struktura
<b>Pasywa</b>	<b>1 002 103</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 162 057</b>	<b>100%</b>
Kapitał własny	451 396	45,0%	512 238	44,1%
Długoterminowe obligacje	158 110	15,8%	158 155	13,6%
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	0,0%	41 607	3,6%
Krótkoterminowe obligacje	45 260	4,5%	111 682	9,6%
Krótkoterminowe zabezpieczone kredyty bankowe	16 297	1,6%	16 251	1,4%
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowy inwestycyjne typu SAFE)	70 506	7,0%	-	0,0%
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	0,0%	363	0,0%
Zaliczki otrzymane	139 911	14,0%	154 366	13,3%
<b>Dług brutto*</b>	<b>290 536</b>		<b>328 058</b>	
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	11 217		10 640	
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 185		225 220	
<b>Dług netto*</b>	<b>228 134</b>		<b>92 198</b>	
<b>Wskaźnik dług netto / kapitał własny*</b>	<b>50,5%</b>		<b>18,0%</b>	
<b>Maksymalna wartość wskaźnika zgodnie z warunkami emisji obligacji</b>	<b>80,0%</b>		<b>80,0%</b>	

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe; \*APM (APM nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta).

Na dzień 30 września 2023 r. wartość kapitału własnego wyniosła 512 238 tys. zł, a udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 44,1% i był niższy o 0,9 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Głównym wyjaśnieniem zmian w strukturze finansowania Grupy Emitenta jest:

- wzrost kapitałów własnych o 60 842 tys. zł w wyniku dodatniego zysku netto w ciągu 9 miesięcy 2023 r.;
- spadek salda zobowiązań z tytułu umów inwestycyjnych typu SAFE o 70 506 tys. zł (do 0 zł), w wyniku ich częściowej spłaty w ciągu 9 miesięcy 2023 r. oraz reklasyfikacji do zobowiązań wobec akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanego kosztu (41 607 tys. zł);
- wzrost salda zaliczek otrzymanych o 14 455 tys. zł, co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie.

Na koniec września 2023 r. Grupa posiadała kredyt bankowe, których łączne saldo na dzień 30.09.2023 r. wynosiło 16 251 tys. zł. Całość kredytów stanowiły kredyty krótkoterminowe i były zabezpieczone na realizowanych projektach mieszkaniowych:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej	Saldo na dzień 30 września 2023 r.
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	44 779	9 050
Thame	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	29 000	-

Między Drzewami	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	40 500	7 201
<b>Razem</b>				<b>114 279</b>	<b>16 251</b>

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Na 30 września 2023 r. wartość bilansowa obligacji Spółki wynosiła 269 837 tys. zł, z czego 111 682 tys. zł stanowiły obligacje krótkoterminowe (100 000 tys. wartości nominalnej serii V zapadających w ciągu następnych 12 miesięcy od dnia bilansowego, tj. od 30 września 2023 r., oraz 11 682 tys. zł naliczonych odsetek od obligacji serii V, obligacji serii W oraz obligacji serii X). Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o wyemitowanych seriach obligacji na dzień 30.09.2023 r.:

Seria	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Wartość nominalna (tys. zł)	Odsetki naliczone (tys. zł)	Opłaty i prowizje (tys. zł)	Wartość bilansowa (tys. zł)
V	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100 000	5 579	-330	105 249
W	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100 000	5 017	-723	104 294
X	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	1 086	-792	60 294
<b>Razem</b>				<b>260 000</b>	<b>11 682</b>	<b>-1 845</b>	<b>269 837</b>

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

## ZMIANA NR 2 – PKT. 6.1.1 (STR. 38) DODAJE SIĘ:

### Projekty w realizacji

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie, według stanu na dzień 30 września 2023 r., zaplanowane jest w pozostałej części 2023 roku oraz w latach 2024-2025. Grupa uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2023	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2023	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2023	104	187	291	15 628	Q4 2024
Miasto Moje VII	Warszawa, Bialoleka, ul. Marwińska	Q1 2023	99	156	255	11 725	Q4 2024
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q4 2022	84	33	117	5 803	Q3 2024
Viva Jagodno III*	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2024	3	55	58	3 140	Q2 2025
Nowa Północ Ia	Szczecin, Bogusława ul. Świątkiewiczza	Q3 2022	60	50	110	5 230	Q1 2024
Eko Falenty I	Falenty Nowe, ul. Droga Hrabaska	Q1 2022	22	20	42	4 304	Q4 2023
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023	1	10	11	2 566	Q2 2025
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	75	9	84	4 851	Q1 2024
<b>Razem</b>			<b>448</b>	<b>520</b>	<b>968</b>	<b>53 247</b>	

Źródło: Emitent

\* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 30 września 2023 r. Data zakończenia budowy jest prognozowana w oparciu o plany Zarządu.

Wśród projektów w budowie z oczekiwaną datą ukończenia w 2023 r. znajduje się 1 inwestycja o łącznej liczbie lokali 42 i powierzchni 4,3 tys. m<sup>2</sup> PUM. Na dzień 30.09.2023 r. 22 lokale były sprzedane (52%).

Pozostałe projekty, których ukończenie przewidziane jest w latach 2024-2025 (7 projektów) oferują łącznie 926 mieszkań o łącznej powierzchni 48,9 tys. m<sup>2</sup> PUM. Na dzień 30.09.2023 r. sprzedanych było łącznie 426 lokali (46%).

### Projekty planowane do rozpoczęcia w 2023 r.

Na dzień 30 września 2023 r. w planach Grupy planowany jest start budowy/sprzedaży dwóch kolejnych inwestycji w 2023 r. Poniżej przedstawiono szczegółowe parametry projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Nowe Warzymice V	Szczecin	12	925
Zielono Mi I	Warszawa	92	5.524
<b>Razem</b>		<b>104</b>	<b>6.449</b>

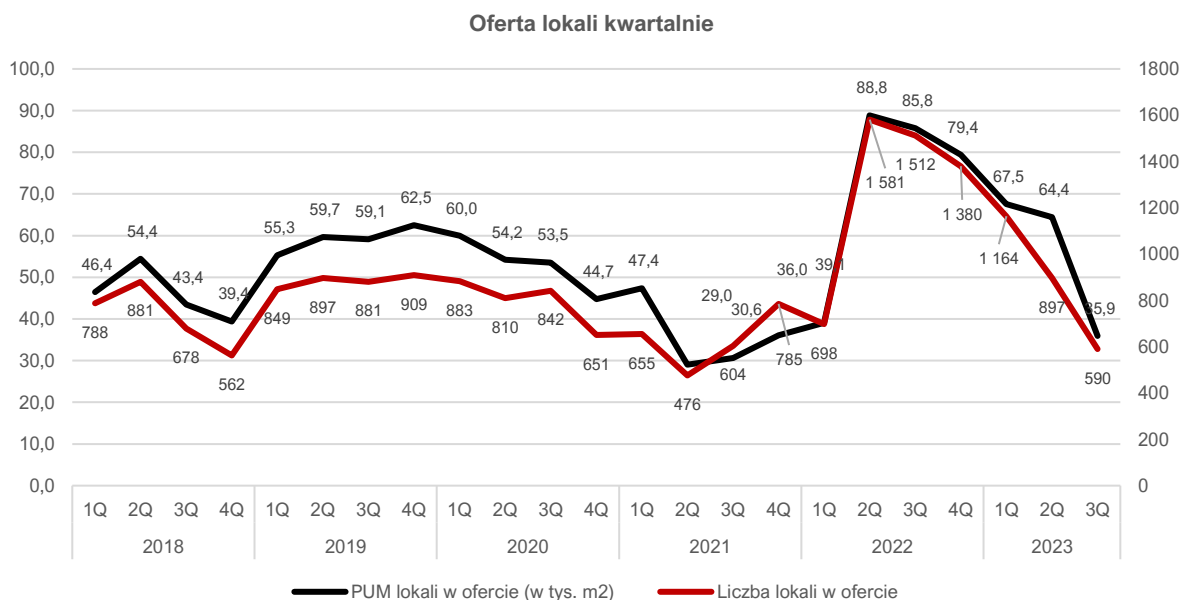
Źródło: Emitent

Grupa nie wyklucza rozpoczęcia innych lub wstrzymania rozpoczęcia niektórych z powyższych inwestycji w 2023 r., ale ostateczna decyzja jeszcze nie zapadła. Projekty będą rozpoczynane w zależności od sytuacji rynkowej i aktualnego popytu na lokale mieszkalne.

### Oferta

Na dzień 30 września 2023 r. Grupa miała w ofercie 590 lokali na sprzedaż w 13 lokalizacjach, z czego 520 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 70 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 968 lokali o łącznej powierzchni 53,2 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Kwartalna wielkość oferty od początku 2018 r. oraz powierzchnia użytkowa mieszkań w ofercie została przedstawiona na poniższym wykresie:



Źródło: Emitent

## Sprzedaż lokali

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2022 r.	Lokale sprzedane w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 września 2023 r.
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11 124	223	74	113	2 458	69 068	36
Ursus Centralny IIe	Warszawa	15 628	291	5	99	1 964	56 170	187
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	127	93	4 777	55 513	7
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	14	61	2 341	49 853	9
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	2	97	1 795	44 691	156
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	64	77	3 844	37 601	11
Między Drzewami	Poznań	5 803	117	24	60	2 335	30 450	33
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11 758	206	154	51	3 110	29 925	1
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3 818	75	31	43	1 712	18 457	1
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	14	46	678	17 501	50
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	4	18	639	12 946	20
Grunwaldzka	Poznań	3 351	70	52	12	313	7 060	6
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	63	10	200	6 614	3
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	160	9	795	6 099	1
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 566	11	-	1	217	4 776	10
Nowe Warzymice III	Szczecin	3 537	62	58	4	225	2 121	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	51	2	171	1 302	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	64	2	-	1 054	-
Viva Jagodno I	Wrocław	6 241	121	120	1	63	602	-
Panoramika	Szczecin	54	1	-	1	54	462	-
Moko II	Warszawa	12 624	167	167	-	-	59	-
Miasto Moje IV	Warszawa	8 938	176	176	-	-	56	-
Sakura I-IV	Warszawa	30 290	515	515	-	-	46	-
Sakura Idea	Warszawa	1 854	26	25	-	-	38	1
Vitalia III	Wrocław	6 790	81	81	-	-	6	-
Miasto Moje I	Warszawa	10 917	205	205	-	-	4	-
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	3	-
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	3	-	-	-	55
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	1 488	12	11	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>224 572</b>	<b>3 939</b>	<b>2 549</b>	<b>800</b>	<b>27 690</b>	<b>452 477</b>	<b>590</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	Warszawa	9 574	149	148	1	69	714	-
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>234 145</b>	<b>4 088</b>	<b>2 697</b>	<b>801</b>	<b>27 759</b>	<b>453 191</b>	<b>590</b>

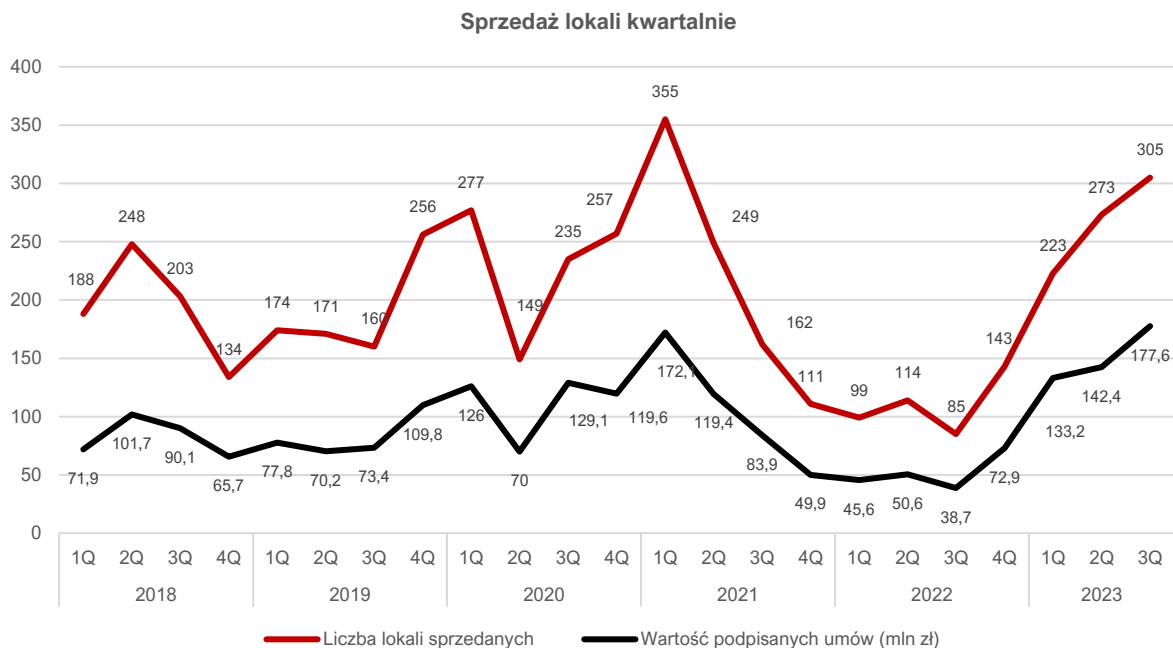
Źródło: Emitent

\*inwestycja we wspólne przedsięwzięcie (JV); udział Grupy wynosi 50%

W pierwszych 9 miesiącach 2023 r. Grupa sprzedała 801 lokali (uwzględniając projekty JV), co stanowi wzrost o 169% w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonego dnia 30 września 2022 roku, kiedy Grupa sprzedała 298 lokali. Znaczące odbicie rynkowe w sprzedaży lokali nastąpiło dzięki poprawie nastrojów klientów oraz wprowadzeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W opinii Spółki jest to również związane ze zmianą rekomendacji KNF w zakresie obliczania zdolności kredytowej klientów oraz decyzją RPP dotyczącą zakończenia cyklu podwyżek stóp procentowych. Według obserwacji Grupy stronę popytową ożywił program Bezpieczny Kredyt

2%, który w pierwszych 9 miesiącach 2023 r., w biurach sprzedaży Grupy odpowiadał za około 40-50% zgłaszanego popytu.

Poniżej zaprezentowano kwartalne zestawienie sprzedaży lokali od początku 2018 roku oraz ich wartość w milionach złotych:



Źródło: Emitent

**Przekazania lokali oraz rozpoznane przychody**

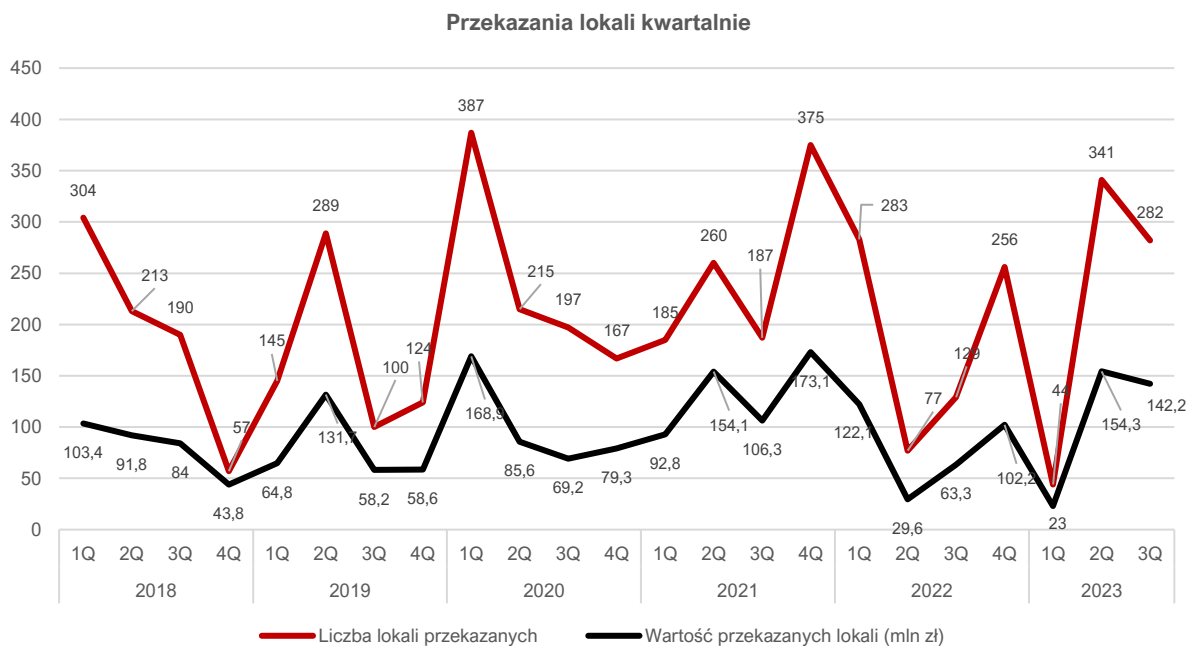
W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2023 r. Grupa rozpoznała przychód ze sprzedaży 667 lokali (uwzględniając projekty, w których Grupa posiada 50% udziałów), odnotowując przychody w wysokości 320,4 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 213,4 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 107 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 33,4%. Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody		Koszty sprzedaży		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIb	198	11 209	107 391	33,7%	68 226	32,4%	39 165	36,5%
Miasto Moje VI	194	9 474	88 889	27,9%	57 264	27,2%	31 625	35,6%
Viva Jagodno IIb	119	6 177	50 848	15,9%	30 706	14,6%	20 142	39,6%
Grunwaldzka	61	2 760	26 262	8,2%	20 996	10,0%	5 266	20,1%
Nowe Warzymice IV	54	2 543	21 589	6,8%	15 351	7,3%	6 238	28,9%
Miasto Moje V	14	981	8 069	2,5%	6 375	3,0%	1 694	21,0%
Viva Jagodno IIa	8	629	4 960	1,6%	3 709	1,8%	1 251	25,2%
Ursus Centralny IIc	6	300	3 012	0,9%	1 870	0,9%	1 142	37,9%
Nowe Warzymice III	3	225	1 682	0,5%	1 179	0,6%	503	29,9%
Pozostałe	8	562	6 196	1,9%	4 577	2,2%	1 619	26,1%
<b>Razem/Średnia</b>	<b>665</b>	<b>34 860</b>	<b>318 898</b>	<b>100%</b>	<b>210 253</b>	<b>100%</b>	<b>108 646</b>	<b>34,1%</b>
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		n/d		n/d	n/d
<b>Wynik po odpisach aktualizujących wartość</b>	<b>665</b>	<b>34 860</b>	<b>318 898</b>		<b>210 253</b>		<b>108 646</b>	<b>34,1%</b>
Wilanów Tulip*	2	144	1 473		3 114		(1 641)	-111,4%
<b>Wynik z działalności</b>	<b>667</b>	<b>35 004</b>	<b>320 371</b>		<b>213 367</b>		<b>107 005</b>	<b>33,4%</b>

Źródło: Emitent

\*Projekt uwzględniony jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Grupy wynosi 50%

Poniżej przedstawiono kwartalne zestawienie przekazanych lokali od początku 2018 roku oraz ich wartość w milionach złotych:



Źródło: Emitent

### ZMIANA NR 3 – PKT. 12.2 (STR. 91) DODAJE SIĘ:

W pkt. 24 Prospektu zamieszczono następujące sprawozdania finansowe:

- Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 9 listopada 2023 r.

### ZMIANA NR 4 – PKT. 12.3 (STR. 91) DODAJE SIĘ:

Biegły rewident dokonał przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 r. Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 2023 roku został zamieszczony w pkt. 25 Prospektu.

### ZMIANA NR 5 – PKT. 12.4 (STR. 92) DODAJE SIĘ:

#### Wybrane pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów

Poniżej przedstawiono najważniejsze pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł) za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 oraz 2022 roku:

	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września	
	2023	2022
	PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	318 898	199 414
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
<b>Przychody</b>	<b>318 898</b>	<b>199 414</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(210 253)	(150 576)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(210 253)</b>	<b>(150 576)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>108 646</b>	<b>48 837</b>
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	(842)	(413)
Koszty sprzedaży i marketingu	(4 196)	(2 864)
Koszty ogólnego zarządu	(19 239)	(18 863)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(729)	1 222
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(4 897)	115
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>78 743</b>	<b>28 034</b>
Przychody finansowe	2 729	2 847
Koszty finansowe	(12 587)	(6 619)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	6 422	(5 722)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(3 436)</b>	<b>(9 494)</b>



<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>75 308</b>	<b>18 540</b>
Podatek dochodowy	(15 698)	(6 468)
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>59 610</b>	<b>12 072</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>59 610</b>	<b>12 072</b>

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za okres 1-3Q 2023 oraz 1-3Q 2022 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;

### **Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych i sprzedaży usług**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 119,5 mln złotych (60%) z 199,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku do 318,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 665 lokale przekazane klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku, w porównaniu do 466 lokali wydanych klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

### **Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych**

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 59,7 mln złotych (40%) z 150,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku do 210,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 466 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku do poziomu 665 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

### **Marża brutto**

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku wyniosła 34,1% wobec 24,5% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, ich różnej rentowności w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI, Viva Jagodno IIb (odpowiednio 39,1 mln złotych, 31,6 mln złotych oraz 20,1 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 36,5%, 35,6% oraz 39,6%).

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Ursus Centralny Ib oraz Nowe Warzymice II (odpowiednio 19,8 mln złotych, 12,7 mln złotych oraz 5,8 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 27,0% oraz 27,2%).

### **Koszty sprzedaży i marketingu**

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,3 mln złotych (47%) z 2,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku do 4,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, co jest odzwierciedleniem zaangażowania większych środków marketingowych w prowadzone projekty oraz rozpoczęciem nowych etapów inwestycji w trakcie realizacji. W rezultacie zanotowano wzrost o 169% sprzedaży lokali w okresie sprawozdawczym (801 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do 298 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku).

#### **Koszty ogólnego zarządu**

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,4 mln złotych (2%) z 18,9 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2022 r. do 19,2 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń, wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu, opłat za użytkowanie wieczyste na projektach zakończonych.

#### **Wynik operacji finansowych netto**

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 3,4 mln złotych w porównaniu do wydatków netto 9,5 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku.

#### **Zysk netto**

Zysk netto za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 r. wyniósł 59,6 mln złotych i był wyższy o 47,5 mln zł (393%) w porównaniu do zysku netto osiągniętego w analogicznym okresie 2022 roku.

#### **Wybrane pozycje bilansu**

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

	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	783 066	768 348
Nieruchomości inwestycyjne	62 933	63 139
Zaliczki otrzymane	154 366	139 911
Kredyty, obligacje i pożyczki	286 088	219 667
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70 506
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	41 607	-

*Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansów; dane za rok 2022 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, dane za okres pierwszych 9 miesięcy 2023 r. podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;*

#### **Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę**

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 783,1 mln złotych w porównaniu do 768,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika głównie z bezpośrednich kosztów budowy, które wystąpiły w łącznej kwocie 200,7 mln złotych, przeniesienia gruntu z planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę 9,4 mln złotych. Wzrost ten został częściowo skompensowany rozpoznaniem kosztami sprzedaży w łącznej kwocie 204,8 mln złotych.

#### ***Nieruchomości inwestycyjne***

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 62,9 mln złotych w porównaniu do 63,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Spadek wynika przede wszystkim nowej wyceny nieruchomości na ul. Gwiaździstej na której spółka z Grupy (Ronson Development Horizon) posiada biura na wynajem – spadek wartości o 0,8 mln złotych. Rekompensowany jest wynikiem poniesionych nakładów związanych głównie z procesem planowania inwestycji w łącznej kwocie 0,6 mln złotych. Na dzień 30 września 2023 roku na saldo składają się nieruchomości utrzymywane z przeznaczeniem na wynajem długoterminowy i wzrost wartości kapitału oraz grunty inwestycyjne zakupione pod budowę nieruchomości inwestycyjnych na wynajem długoterminowy tzw. wynajem instytucjonalny i wzrost wartości kapitału.

#### ***Zaliczki otrzymane***

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 154,4 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie łącznej 330,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, które zostały skompensowane przez rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 318,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku.

#### ***Zabezpieczone kredyty bankowe oraz obligacje***

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tyt. zabezpieczonych kredytów bankowych i obligacji wyniosły 286,1 mln złotych na dzień 30 września 2023 roku wobec 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost stanu kredytów bankowych, obligacji i pożyczek wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii X w wysokości 60,0 mln zł i naliczonych odsetek od obligacji w wysokości 11,7 mln zł w porównaniu do 5,3 mln zł naliczonych odsetek od obligacji na dzień 31 grudnia 2022 r.

Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 269,8 mln złotych, z czego wartość 111,7 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2024 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 260,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 11,7 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,8 mln złotych).

#### ***Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy / Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu***

W dniach 1 lutego 2022 r. oraz 22 lutego 2022 r. Spółka zawarła 5 odrębnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi (Umowy SAFE), pozyskując łączną kwotę 60 mln ILS, co stanowi równowartość 61,5 mln złotych na dzień 25 maja 2023 r. oraz równowartość 70,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 25 maja 2023 roku spółka i jej główny udziałowiec (Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.) podpisali ugodę do

pierwotnych Umów SAFE, która spowodowała wyksięgowanie zobowiązania finansowego wycenionego przez wynik finansowy.

W związku z podpisaniem ugody SAFE przez Ronson i Luzon Group, za zgodą Inwestorów w dniu 25 maja 2023 r., Ronson rozpoznał nowe zobowiązanie finansowe według zamortyzowanego kosztu od swojego udziałowca i dokonał częściowej spłaty zobowiązania w kwocie 25 mln złotych.

### **Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych**

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 oraz 2022 roku:

	<b>Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	140 924	(75 187)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	381	(10 298)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	32 741	28 011

*Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za okres 1-3Q 2023 oraz 1-3Q 2022 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;*

### ***Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej***

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku wyniosły 140,9 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 75,2 mln złotych. Wzrost przepływów pieniężnych w pierwszych 9 miesiącach 2023 r. wynika głównie z wzrostu zaliczek otrzymanych od klientów oraz braku płatności za grunty w porównaniu do 9 miesięcy 2023 r.

### ***Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej***

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 10,3 mln złotych. Wzrost o 10,7 mln złotych wynika przede wszystkim z wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych dywidend od wspólnych przedsięwzięć w łącznej kwocie 1,1 mln złotych oraz zakupu nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 10,2 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

### ***Przepływy pieniężne z działalności finansowej***

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 32,7 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 września 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 28,0 mln złotych.

Wzrost o 4,7 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływów z umowy SAFE w łącznej kwocie 74,6 mln złotych w porównaniu do wypłaty na poczet porozumienia SAFE w kwocie 25,0 mln złotych;
- Wpływu środków pieniężnych netto związany z kredytami bankowymi w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w łącznej kwocie 0,05 mln złotych w porównaniu do 4,6 mln złotych wpływów netto w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku;
- Wpływu środków pieniężnych w kwocie 50,0 mln złotych związanego ze spłatą obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do 59,1 mln wpływów z tyt. obligacji (seria X) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

#### **ZMIANA NR 6 – PKT. 14.1 (STR. 104) DODAJE SIĘ:**

W dniu 9 listopada 2023 r. Emitent oraz Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („Luzon Group”) zawarli aneks („Aneks”) do porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie umów SAFE („Porozumienie”). Aneks przewiduje zmianę harmonogramu płatności przewidzianą w Porozumieniu, w ten sposób, że część płatności, która miała zostać dokonana w 2024 roku, w wysokości 15 mln PLN (ok. 13,2 mln ILS), zostanie zapłacona 9 listopada 2023 roku, a do zapłaty w 2024 roku pozostanie kwota 10 mln PLN (ok. 8,8 mln ILS). Pozostałe postanowienia Porozumienia pozostały bez zmian.

#### **ZMIANA NR 7 – PKT. 24 (STR. 349) DODAJE SIĘ:**

# Ronson Development SE



## **Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku**

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

# SPIS TREŚCI

<b>Sprawozdanie Zarządu</b>	<b>3</b>
<b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023</b>	<b>23</b>
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	23
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	24
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	25
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	26
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	27
<b>Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023</b>	<b>66</b>
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	66
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	67
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	68
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	69
Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	70

## Wstęp

Ronson Development SE ("Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka została utworzona w Holandii dnia 18 czerwca 2007 roku jako Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W trakcie 2018 roku Spółka zmieniła firmę oraz nastąpiło jej przekształcenie w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku dokonano przeniesienia siedziby Spółki z Holandii do Polski.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 30 września 2023 roku, 100% akcji Spółki jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), z czego 32,98% jest posiadanych bezpośrednio przez A. Luzon Group, 66,06% akcji jest posiadanych przez I.T.R. Dori B.V., spółkę w pełni zależną A. Luzon Group oraz 0,96% akcji stanowi akcje własne Spółki.

## Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Spółka wraz ze swoimi spółkami zależnymi ("Grupa") prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim oraz obejmującą budowę lokali pod tzw. najem instytucjonalny (PRS), który zaczął być rozwijany od 2021 roku. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku, Grupa sprzedała 801 lokali o łącznej wartości 453,2 mln złotych, co stanowi wzrost o 169% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonego dnia 30 września 2022 roku, kiedy Grupa sprzedała 298 lokali o łącznej wartości 134,9 mln złotych.

Do dnia 30 września 2023 roku Grupa dostarczyła 665 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 318,9 mln złotych w porównaniu do 466 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 199,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku.

Na dzień 30 września 2023 roku, Grupa posiada 590 lokali na sprzedaż w 13 lokalizacjach, z czego 520 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 70 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 968 lokali o łącznej powierzchni 53 247 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2023 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 42 lokali o łącznej powierzchni 4 304 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4 834 lokali o powierzchni około 268 288 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław, Szczecin, jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 677 lokali i powierzchni około 25 272 m<sup>2</sup> w Warszawie.

W pozostałej części 2023 roku Grupa planuje rozpoczęcie dwóch nowych projektów obejmujących 104 lokale o łącznej powierzchni 6 449 m<sup>2</sup>.

Ponadto na dzień 30 września 2023 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 4 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni (PUM) 97 959 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 2 244 lokali o łącznej całkowitej cenie zakupu wynoszącej 168,5 mln złotych.



## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody <sup>(1)</sup>		Zysk brutto		Marża brutto	
	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIb	198	11 209	107 391	33,7%	68 226	32,4%	39 165	36,5%
Miasto Moje VI	194	9 474	88 889	27,9%	57 264	27,2%	31 625	35,6%
Viva Jagodno IIb	119	6 177	50 848	15,9%	30 706	14,6%	20 142	39,6%
Grunwaldzka	61	2 760	26 262	8,2%	20 996	10,0%	5 266	20,1%
Nowe Warzymice IV	54	2 543	21 589	6,8%	15 351	7,3%	6 238	28,9%
Miasto Moje V	14	981	8 069	2,5%	6 375	3,0%	1 694	21,0%
Viva Jagodno IIa	8	629	4 960	1,6%	3 709	1,8%	1 251	25,2%
Ursus Centralny IIc	6	300	3 012	0,9%	1 870	0,9%	1 142	37,9%
Nowe Warzymice III	3	225	1 682	0,5%	1 179	0,6%	503	29,9%
Pozostałe <sup>(4)</sup>	8	562	6 196	1,9%	4 577	2,2%	1 619	26,1%
<b>Razem/Średnia</b>	<b>665</b>	<b>34 860</b>	<b>318 898</b>	<b>100%</b>	<b>210 253</b>	<b>100%</b>	<b>108 646</b>	<b>34,1%</b>
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		n/d		n/d	n/d
<b>Wynik po odpisach aktualizujących wartość</b>	<b>665</b>	<b>34 860</b>	<b>318 898</b>		<b>210 253</b>		<b>108 646</b>	<b>34,1%</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	2	144	1 473		3 114		(1 641)	-111,4%
<b>Wynik z działalności</b>	<b>667</b>	<b>35 004</b>	<b>320 371</b>		<b>213 367</b>		<b>107 005</b>	<b>33,4%</b>

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

(2) Koszty sprzedaży są alokowane na poszczególne lokale proporcjonalnie do oczekiwanych całkowitych przychodów z projektu.

(3) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%. Kwota ujmowana metodą praw własności zgodnie z MSR 28.

(4) Kwota ta obejmuje dostawy lokali i miejsc parkingowych w ramach starych projektów oraz przychody z tytułu najmu budynków.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku wyniósł 318,9 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 210,2 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 108,6 mln złotych i marżę brutto na poziomie 34,1%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 320,4 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 213,4 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 107 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 33,4%.

## Projekty zakończone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 września 2023	Lokale dostarczone w 2023	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 września 2023
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11 722	220	194	26
Ursus Centralny IIc	Warszawa	223	11 124	187	6	181
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11 758	205	198	7
Viva Jagodno IIb	Wrocław	152	8 876	141	119	22
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3 818	74	54	20
Grunwaldzka	Poznań	70	3 351	64	61	3
<b>Razem</b>		<b>953</b>	<b>50 649</b>	<b>891</b>	<b>632</b>	<b>259</b>

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023

## A. Wynik w podziale na projekty

## Projekty zakończone w poprzednich latach, a z których przychód został rozpoznany w bieżącym okresie

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 30 września 2023	Lokale przekazane do 31 grudnia 2022	Lokale przekazane w 2023 roku	Przychód rozpoznany w 2023 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/ nie przekazane na 30 września 2023 r.	Lokale na sprzedaż na 30 września 2023 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 września 2023 r.
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8 559	169	155	14	8 069	-	1	1
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	73	59	8	4 960	6	3	9
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2021	62	3 537	62	57	3	1 682	2	-	2
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11 238	178	177	1	1 159	-	-	-
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8 938	176	174	2	1 103	-	-	-
Viva Jagodno I	Wrocław	Q3 2021	121	6 241	121	120	1	618	-	-	-
City Link III	Warszawa	Q4 2019	368	18 763	368	367	1	580	-	-	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3 234	53	51	1	570	1	1	2
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	64	1	546	1	-	1
Panoramika I	Szczecin	Q4 2012	90	5 328	90	89	1	462	-	-	-
Moko II	Warszawa	Q4 2016	167	12 624	167	167	0	169	-	-	-
Sakura I-IV	Warszawa	Q3 2015	515	30 290	515	515	0	53	-	-	-
Sakura Idea	Warszawa	Q3 2015	26	1 854	25	25	0	38	-	1	1
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13 509	251	251	0	27	-	-	-
Ursus Centralny Ib	Warszawa	Q3 2022	97	5 740	97	97	0	23	-	-	-
Vitalia III	Wrocław	Q1 2021	81	6 790	81	81	0	6	-	-	-
Nova Królikarnia II	Warszawa	Q2 2018	12	1 488	11	11	0	-	-	1	1
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	0	-	1	-	1
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	0	-	1	-	1
Młody Grunwald	Poznań	Q2 2014	148	8 575	148	146	0	-	2	-	2
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	0	-	-	1	1
<b>Razem (wyluczając JV)</b>			<b>3 218</b>	<b>188 454</b>	<b>3 210</b>	<b>3 163</b>	<b>33</b>	<b>20 065</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>22</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9 574	149	147	2	1 473	-	-	-
<b>Razem (włączając JV)</b>			<b>3 367</b>	<b>198 028</b>	<b>3 359</b>	<b>3 310</b>	<b>35</b>	<b>21 538</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>22</b>

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023

**B. Lokale sprzedane w ciągu okresu**

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2022 r.	Lokale sprzedane w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 września 2023 r.
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11 124	223	74	113	2 458	69 068	36
Ursus Centralny IIe	Warszawa	15 628	291	5	99	1 964	56 170	187
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	127	93	4 777	55 513	7
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	14	61	2 341	49 853	9
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	2	97	1 795	44 691	156
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	64	77	3 844	37 601	11
Między Drzewami	Poznań	5 803	117	24	60	2 335	30 450	33
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11 758	206	154	51	3 110	29 925	1
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3 818	75	31	43	1 712	18 457	1
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	14	46	678	17 501	50
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	4	18	639	12 946	20
Grunwaldzka	Poznań	3 351	70	52	12	313	7 060	6
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	63	10	200	6 614	3
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	160	9	795	6 099	1
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 566	11	-	1	217	4 776	10
Nowe Warzymice III	Szczecin	3 537	62	58	4	225	2 121	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	51	2	171	1 302	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	64	2	-	1 054	-
Viva Jagodno I	Wrocław	6 241	121	120	1	63	602	-
Panoramika	Szczecin	54	1	-	1	54	462	-
Moko II	Warszawa	12 624	167	167	-	-	59	-
Miasto Moje IV	Warszawa	8 938	176	176	-	-	56	-
Sakura I-IV	Warszawa	30 290	515	515	-	-	46	-
Sakura Idea	Warszawa	1 854	26	25	-	-	38	1
Vitalia III	Wrocław	6 790	81	81	-	-	6	-
Miasto Moje I	Warszawa	10 917	205	205	-	-	4	-
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	3	-
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	3	-	-	-	55
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	1 488	12	11	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>224 572</b>	<b>3 939</b>	<b>2 549</b>	<b>800</b>	<b>27 690</b>	<b>452 477</b>	<b>590</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	Warszawa	9 574	149	148	1	69	714	-
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>234 145</b>	<b>4 088</b>	<b>2 697</b>	<b>801</b>	<b>27 759</b>	<b>453 191</b>	<b>590</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2023" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży”.

(3) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023

**B. Lokale sprzedane w ciągu okresu**

Poniższa tabela prezentuje dodatkowe informacje odnośnie wartości przedwstępnych umów sprzedaży (w podziale na miasta, bez podatku VAT) zawartych przez Grupę:

Lokalizacja	Sprzedaż w okresie 9 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 września 2023	30 września 2022	w tysiącach złotych	Procentowo
<i>w tysiącach złotych</i>				
Warszawa	329 961	85 268	244 693	287%
Szczecin	40 897	20 226	20 671	102%
Wrocław	44 823	23 615	21 208	90%
Poznań	37 510	5 141	32 369	630%
Pozostałe	-	621	(621)	-
<b>Razem</b>	<b>453 191</b>	<b>134 872</b>	<b>318 320</b>	<b>236%</b>

**C. Umowy istotne dla działalności Grupy**

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Dobosza	końcowa	10 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3 700
<b>Razem</b>			<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>67</b>	<b>3 700</b>

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntów, dla których umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie przyszłych okresów:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białoleka	wstępna	23 listopad 2020	1,5	1,5	-	-
Warszawa, Ursus	wstępna	17 styczeń 2021	140,0	10,0	1 860	85 000
Warszawa, Włochy	wstępna	29 grudzień 2021	16,0	2,0	142	8 400
Warszawa, Bielany <sup>1)</sup>	wstępna	21 marzec 2022	11,0	1,0	242	4 559
<b>Razem</b>			<b>168,5</b>	<b>14,5</b>	<b>2 244</b>	<b>97 959</b>

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2023 (9 miesięcy)	4,5845	4,4135	4,7895	4,6356
2022 (9 miesięcy)	4,6740	4,4879	4,9647	4,8698
2022 (12 miesięcy)	4,6876	4,4879	4,9647	4,6899

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

## Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września			
	2023	2022	2023	2022
Przychody ze sprzedaży	69 561	42 664	318 898	199 414
Zysk brutto ze sprzedaży	23 699	10 449	108 646	48 837
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	16 427	3 967	75 308	18 540
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	13 003	2 583	59 610	12 072
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 739	(16 086)	140 924	(75 187)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	83	(2 203)	381	(10 297)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 142	5 993	32 741	28 011
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	37 962	(11 995)	174 035	(56 063)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162 442 859	162.442.859	162 442 859	162.442.859
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,080	0,016	0,367	0,074

## Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2023	31 grudnia 2022	30 września 2023	31 grudnia 2022
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	168 924	157 778	783 066	768 348
Aktywa razem	250 681	205 779	1 162 057	1 002 103
Zaliczki otrzymane	33 300	28 730	154 366	139 911
Zobowiązania długoterminowe	45 377	37 493	210 351	182 583
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	94 803	75 593	439 468	368 124
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	110 501	92 693	512 238	451 396

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 wyniósł 59,6 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września		zmiana	
	2023	2022	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	318 898	199 414	119 484	60%
Przychody ze sprzedaży usług	-	-	-	100%
<b>Przychody</b>	<b>318 898</b>	<b>199 414</b>	<b>119 484</b>	<b>60%</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(210 253)	(150 576)	(59 677)	40%
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(210 253)</b>	<b>(150 576)</b>	<b>(59 677)</b>	<b>40%</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>108 646</b>	<b>48 837</b>	<b>59 809</b>	<b>122%</b>
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	(842)	(413)	(429)	-104%
Koszty sprzedaży i marketingu	(4 196)	(2 864)	(1 332)	47%
Koszty ogólnego zarządu	(19 239)	(18 863)	(376)	2%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(729)	1 222	(1 951)	-160%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(4 897)	115	(5 012)	-4358%
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>78 743</b>	<b>28 034</b>	<b>50 709</b>	<b>181%</b>
Przychody finansowe	2 729	2 847	(118)	-4%
Koszty finansowe	(12 587)	(6 619)	(5 968)	90%
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	6 422	(5 722)	12 144	-212%
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(3 436)</b>	<b>(9 494)</b>	<b>6 058</b>	<b>-64%</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>75 308</b>	<b>18 540</b>	<b>56 768</b>	<b>306%</b>
Podatek dochodowy	(15 698)	(6 468)	(9 230)	143%
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>59 610</b>	<b>12 072</b>	<b>47 538</b>	<b>394%</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>59 610</b>	<b>12 072</b>	<b>47 538</b>	<b>394%</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,367</b>	<b>0,074</b>	<b>0,293</b>	<b>396%</b>

## Omówienie wyniku finansowego

### *Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług*

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 119,5 mln złotych (60%) z 199,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku do 318,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 665 lokale przekazane klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku, w porównaniu do 466 lokali wydanych klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

### *Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 59,7 mln złotych (40%) z 150,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku do 210,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 466 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku do poziomu 665 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

### *Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku wyniosła 34,1% wobec 24,5% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, ich różnej rentowności w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI, Viva Jagodno IIb (odpowiednio 39,1 mln złotych, 31,6 mln złotych oraz 20,1 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 36,5%, 35,6% oraz 39,6%).

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Ursus Centralny Ib oraz Nowe Warzymice II (odpowiednio 19,8 mln złotych, 12,7 mln złotych oraz 5,8 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 27,0% oraz 27,2%).

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,3 mln złotych (47%) z 2,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku do 4,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, co jest odzwierciedleniem zaangażowania większych środków marketingowych w prowadzone projekty oraz rozpoczęciem nowych etapów inwestycji w trakcie realizacji. W rezultacie zanotowano wzrost o 169% sprzedaży lokali w okresie sprawozdawczym (801 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do 298 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku).

### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,4 mln złotych (2%) z 18,9 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2022 r. do 19,2 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń, wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu, opłat za użytkowanie wieczyste na projektach zakończonych.

### *Wynik operacji finansowych netto*

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 3,4 mln złotych w porównaniu do wydatków netto 9,5 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku.



## Omówienie wyniku finansowego

### Wynik operacji finansowych netto

Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowaną zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 6,4 mln złotych, w porównaniu do straty 5,7 mln z tego tytułu w analogicznym okresie 2022 roku. Szczegóły dotyczące operacji finansowych zostały zaprezentowane w nocie numer 17.

## Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej, w których zaszły istotne zmiany.

	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	783 066	768 348
Nieruchomości inwestycyjne	62 933	63 139
Zaliczki otrzymane	154 366	139 911
Kredyty, obligacje i pożyczki	286 088	219 667
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70 506
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	41 604	-

### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 783,1 mln złotych w porównaniu do 768,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika głównie z bezpośrednich kosztów budowy, które wystąpiły w łącznej kwocie 200,7 mln złotych, przeniesienia gruntu z planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę 9,4 mln złotych. Wzrost ten został częściowo skompensowany rozpoznanymi kosztami sprzedaży w łącznej kwocie 204,8 mln złotych.

### Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 62,9 mln złotych w porównaniu do 63,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Spadek wynika przede wszystkim nowej wyceny nieruchomości na ul. Gwiazdzistej na której spółka z Grupy (Ronson Development Horizon) posiada biura na wynajem – spadek wartości o 0,8 mln złotych. Rekompensowany jest wynikiem poniesionych nakładów związanych głównie z procesem planowania inwestycji w łącznej kwocie 0,6 mln złotych. Na dzień 30 września 2023 roku na saldo składają się nieruchomości utrzymywane z przeznaczeniem na wynajem długoterminowy i wzrost wartości kapitału oraz grunty inwestycyjne zakupione pod budowę nieruchomości inwestycyjnych na wynajem długoterminowy tzw. wynajem instytucjonalny i wzrost wartości kapitału.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 154,4 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie łącznej 330,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, które zostały skompensowane przez rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 318,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku.

### Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i obligacji wyniosły 286,1 mln złotych na dzień 30 września 2023 roku wobec 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku.



## Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

### Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Wzrost stanu kredytów bankowych, obligacji i pożyczek wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii X w wysokości 60,0 mln zł i naliczonych odsetek od obligacji w wysokości 11,7 mln zł w porównaniu do 5,3 mln zł naliczonych odsetek od obligacji na dzień 31 grudnia 2022 r. Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 269,8 mln złotych, z czego wartość 111,7 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2024 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 260,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 11,7 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,8 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

### Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka zawarła 5 odrębnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Umowy SAFE”), pozyskując łączną kwotę 60,0 mln ILS, co stanowi równowartość 61,5 mln złotych w FVPL na dzień 25 maja 2023 r. oraz równowartość 70,5 mln złotych w FVPL na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 25 maja 2023 roku spółka i jej główny udziałowiec (Amos Luzon Group Ltd.) podpisali porozumienie do pierwotnych Umów SAFE, które spowodowało wyksięgowanie zobowiązania finansowego wycenionego przez wynik finansowy.

W związku z podpisaniem porozumieniem dotyczącego Umów SAFE przez Spółkę i A. Luzon Group, za zgodą inwestorów SAFE w dniu 25 maja 2023 roku, Ronson rozpoznał nowe zobowiązanie finansowe, wyceniane według zamortyzowanego kosztu, od swojego udziałowca i dokonał częściowej spłaty zobowiązania w kwocie 25,0 mln złotych. Więcej informacji na temat Umów SAFE oraz ww. porozumienia a także metody wyceny znajduje się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W dniu 12 września 2023 r. Spółka podpisała porozumienie, na mocy którego Ronson przestaje być stroną Umów SAFE w związku z cesją zobowiązań z Ronson na ITR Dori.

### Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Na podstawie odrębnego porozumienia dotyczącego umów SAFE Spółka zobowiązała się do zwrotu A.Luzon Group otrzymanego od inwestorów SAFE finansowania w łącznej kwocie 60,0 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń A. Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE i obowiązującego izraelskiego prawa. Płatności na rzecz A. Luzon Grup w łącznej kwocie 25,0 mln złotych (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, w wyniku czego saldo zobowiązań wobec akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanego kosztu wyniosło 41,6 mln złotych. Więcej informacji znajduje się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji.

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	140 924	(75 187)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	381	(10 298)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	32 741	28 011

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

### *Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku wyniosły 140,9 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 75,2 mln złotych. Wzrost w wysokości 216,1 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu przepływów pieniężnych netto o 146,4 mln złotych w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów w całkowitej kwocie 330,6 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do kwoty 184,2 mln złotych otrzymanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku;
- wzrost wpływów pieniężnych o 15,7 mln złotych z tytułu otrzymanych kwot na zwrot podatku VAT w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. w łącznej kwocie netto 21,1 mln złotych w porównaniu do zwrotu podatku VAT w wysokości 6,0 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r.;
- zmniejszenie wypływu środków pieniężnych związanych z zakupem gruntów i zaliczek na zakup gruntów z 43,4 mln złotych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku;
- spadku wypływu środków pieniężnych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych o 1,7 mln złotych z 7,1 mln złotych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 do 5,4 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku
- zwiększenia wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych odsetek o 1,2 mln złotych z 1,3 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2022 do 2,5 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023.

Wspomniany wyżej pozytywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej był częściowo zrównoważony przez:

- wzrost wypływu środków pieniężnych z tytułu płatności odsetek o 1,6 mln złotych, z 12,5 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku do 10,9 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku.

### *Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 10,3 mln złotych. Wzrost o 10,7 mln złotych wynika przede wszystkim z wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych dywidend od wspólnych przedsięwzięć w łącznej kwocie 1,1 mln złotych oraz zakupu nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 10,2 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

### *Przepływy pieniężne z działalności finansowej*

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 32,7 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 września 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 28,0 mln złotych.

Zmiana o 4,7 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływów z umowy SAFE w łącznej kwocie 74,6 mln złotych w porównaniu do wypłaty na poczet porozumienia SAFE w kwocie 25,0 mln złotych;
- Wypływu środków pieniężnych netto związany z kredytami bankowymi w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w łącznej kwocie 0,05 mln złotych w porównaniu do 4,6 mln złotych wpływów netto w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku;
- Wypływu środków pieniężnych w kwocie 50,0 mln złotych związanego ze spłatą obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do 59,1 mln wpływów z tyt. obligacji (seria X) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

### A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			
		Do 31 grudnia 2022	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 września 2023	Na sprzedaż na dzień 30 września 2023	Lokale do przekazania klientom	Łączna liczba lokali
Ursus Centralny IIb	Warszawa	-	198	198	7	1	8	206
Miasto Moje VI	Warszawa	-	194	194	26	7	33	227
Viva Jagodno IIb	Wrocław	-	119	119	22	11	33	152
Grunwaldzka	Poznań	-	61	61	3	6	9	70
Nowe Warzymice IV	Szczecin	-	54	54	20	1	21	75
Miasto Moje V	Warszawa	155	14	169	-	1	1	170
Viva Jagodno IIa	Wrocław	59	8	67	6	3	9	76
Ursus Centralny IIc	Warszawa	-	6	6	181	36	217	223
Nowe Warzymice III	Szczecin	57	3	60	2	-	2	62
Miasto Moje IV	Warszawa	174	2	176	-	-	-	176
Viva Jagodno I	Wrocław	120	1	121	-	-	-	121
City Link III	Warszawa	367	1	368	-	-	-	368
Nowe Warzymice I	Szczecin	51	1	52	1	1	2	54
Moko I	Warszawa	177	1	178	-	-	-	178
Panoramika	Szczecin	89	1	90	-	-	-	90
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	1	65	1	-	1	66
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	11	-	11	-	1	1	12
Młody Grunwald I	Poznań	146	-	146	2	-	2	148
Młody Grunwald III	Poznań	107	-	107	-	1	1	108
Verdis I-IV	Warszawa	440	-	440	1	-	1	441
Verdis Idea	Warszawa	10	-	10	1	-	1	11
Sakura Idea	Warszawa	25	-	25	-	1	1	26
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>2 052</b>	<b>665</b>	<b>2 717</b>	<b>273</b>	<b>70</b>	<b>343</b>	<b>3 060</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)</sup>	Warszawa	147	2	149	-	-	-	149
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>2 199</b>	<b>667</b>	<b>2 866</b>	<b>273</b>	<b>70</b>	<b>343</b>	<b>3 209</b>

(1) Dla potrzeb przedstawienia informacji dotyczących poszczególnych projektów określenie „sprzedaż” („sprzedany”) dotyczy podpisania przez odbiorcę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy określenie „przekazanie” („przekazany”) dotyczy przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści wynikających z posiadania lokalu.

(2) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

### B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2023 roku oraz w latach 2024-2025 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2023	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2023	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2023	104	187	291	15 628	Q4 2024
Miasto Moje VII	Warszawa, Białoleka, ul. Marwilska	Q1 2023	99	156	255	11 725	Q4 2024
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q4 2022	84	33	117	5 803	Q3 2024
Viva Jagodno III <sup>(1)</sup>	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2024	3	55	58	3 140	Q2 2025
Nowa Północ Ia	Szczecin, Bogusława ul. Świątkiewicza	Q3 2022	60	50	110	5 230	Q1 2024
Eko Falenty I	Falenty Nowe, ul. Droga Hrabska	Q1 2022	22	20	42	4 304	Q4 2023
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023	1	10	11	2 566	Q2 2025
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	75	9	84	4 851	Q1 2024
<b>Razem</b>			<b>448</b>	<b>520</b>	<b>968</b>	<b>53 247</b>	

(1) Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 30 września 2023. Data zakończenia budowy jest prognozowana w oparciu o plany Zarządu.

### C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w pozostałej części roku 2023

W trakcie pozostałej części 2023 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie kolejnych projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Nowe Warzymice V	Szczecin	12	925
Zielono Mi I	Warszawa	92	5 524
<b>Razem</b>		<b>104</b>	<b>6 449</b>

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

### D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności za lokal). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących zakupu lokali (bez VAT) – zawartych przez Spółkę z klientami i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali sprzedanych/ nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Ursus Centralny IIc	Warszawa	181	100 620	Completed
Miasto Moje VI	Warszawa	26	16 991	Completed
Viva Jagodno IIb	Wrocław	22	13 442	Completed
Nowe Warzymice IV	Szczecin	20	8 941	Completed
Ursus Centralny IIb	Warszawa	7	4 574	Completed
Viva Jagodno IIa	Wrocław	6	3 741	Completed
Grunwaldzka	Poznań	3	1 811	Completed
Nowe Warzymice III	Szczecin	2	1 052	Completed
Młody Grunwald I	Poznań	2	964	Completed
Nowe Warzymice I	Szczecin	1	731	Completed
Miasto Moje V	Warszawa	0	556	Completed
Nowe Warzymice II	Szczecin	1	508	Completed
Miasto Moje IV	Warszawa	0	445	Completed
Verdis Idea	Warszawa	1	437	Completed
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Completed
Ursus Centralny IIa	Warszawa	0	51	Completed
Miasto Moje III	Warszawa	0	39	Completed
Moko I	Warszawa	0	22	Completed
Miasto Moje I	Warszawa	0	4	Completed
Sakura Idea	Warszawa	0	0	Completed
Sakura I-IV	Warszawa	0	0	Completed
City Link III	Warszawa	0	0	Completed
Panoramika	Szczecin	0	0	Completed
Moko II	Warszawa	0	0	Completed
<b>Podsuma – projekty zakończone</b>		<b>273</b>	<b>155 206</b>	
Osiedle Vola	Warszawa	75	60 219	2024
Ursus Centralny IIe	Warszawa	104	57 720	2025
Miasto Moje VII	Warszawa	99	45 261	2024
Między Drzewami	Poznań	84	41 061	2024
Nowa Północ Ia	Szczecin	60	21 521	2023
Eko Falenty I	Szczecin	22	16 779	2023
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	1	4 776	2025
Viva Jagodno III <sup>(3)</sup>	Wrocław	3	923	2025
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>448</b>	<b>248 261</b>	
<b>Razem</b>		<b>721</b>	<b>403 467</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "B".

(3) Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 30 września 2023 rok

## Dodatkowe informacje o Spółce

Spółka jest głównie spółką holdingową oraz świadczy usługi zarządzania w zakresie rozwoju projektów mieszkaniowych dla swoich jednostek zależnych. Głównymi źródłami przychodów Spółki są: (i) odsetki z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym na rozwój projektów, (ii) opłaty za zarządzanie otrzymane od jednostek zależnych za świadczone usługi zarządzania oraz (iii) dywidendy otrzymane od jednostek zależnych. Wszystkie powyższe przychody zostały wyeliminowane na poziomie konsolidacji.

Poniżej przedstawiono istotne dane na temat działalności Spółki, które nie zostały zaprezentowane w pozostałych sekcjach Sprawozdania Zarządu.

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2023 (9 miesięcy)	4,5845	4,4135	4,7895	4,6356
2022 (9 miesięcy)	4,6740	4,4879	4,9647	4,8698
2022 (12 miesięcy)	4,6876	4,4879	4,9647	4,6899

*Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")*

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 9 miesięcy do dnia 30 września			
	2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu usług doradczych	1 050	557	4 814	2 613
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	5 675	3 037	26 019	14 237
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(4 671)	(4 125)	(21 414)	(19 337)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	13 003	2 345	59 614	10 993
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 165)	(2 129)	(9 924)	(9 981)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 544	(2 451)	30 002	(11 488)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 446	5 253	34 137	24 626
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 826	975	54 215	4 569
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162 442 859	162 442 859	162 442 859	162 442 859
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,080	0,015	0,367	0,068

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2023	31 grudnia 2022	30 września 2023	31 grudnia 2022
Inwestycje w jednostkach zależnych	108 526	94 943	503 083	445 275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	56 630	58 974	262 514	276 581
Aktywa razem	178 914	155 582	829 373	729 664
Zobowiązania długoterminowe	39 446	34 421	182 857	161 433
Zobowiązania krótkoterminowe	29 199	25 142	135 353	117 914
Kapitał własny	110 269	96 019	511 163	450 317

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Główni akcjonariusze i obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę*

W związku z przekroczeniem progu 95% akcji posiadanych przez jednego akcjonariusza, 14 lutego 2022 roku akcjonariusz Spółki A. Luzon Group ogłosił wniosek o przymusowy wykup akcji Spółki należących do wszystkich pozostałych akcjonariuszy. Po przymusowym wykupie akcji Spółki (rozliczenie nastąpiło 17 lutego 2022 roku, A. Luzon Group posiada (pośrednio i bezpośrednio) 100% kapitału zakładowego Spółki. W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

Akcjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel Awiwie, zarejestrowaną w Raanana, Izrael, i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez A. Luzon Group są dostępne na stronie: <http://maya.tase.co.il> (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki.

Zgodnie z informacją przekazaną Spółce przez I.T.R. Dori B.V, na wszystkich akcjach Spółki posiadanych przez I.T.R. Dori B.V., I.T.R. Dori B.V. ustanowiło zastaw rejestrowy, służący zabezpieczeniu wierzytelności z obligacji wyemitowanych przez A. Luzon Group, których zapadalność jest przewidziana na rok 2026. Wartość tych obligacji wynosi 50 644 539 ILS a spłata obligacji odbywa się stopniowo – 9 208 000 ILS co 9 miesięcy.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 9 listopada 2023 roku, nie było zmian w strukturze właścicielskiej Grupy.

Na dzień 30 września 2023 roku Spółka posiadała 1 567 954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.

### *Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu*

W okresie zakończonym 30 września 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie wystąpiły żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej Spółki

### *Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu*

Pan Amos Luzon (Przewsoniczący Rady Nadzorczej) posiada większość (99%) udziałów w spółce niepublicznej prawa izraelskiego A. Luzon Properties and Investments Ltd. A. Luzon Properties and Investments Ltd. oraz według publicznie dostępnych informacji, posiada większość (ponadto 60%, przy czym liczba ta jest zmienna i na dzień przed publikacją niniejszego raportu wynosiła 67,01%) udziałów i głosów w A. Luzon Group.

W dniu 29 czerwca 2023 roku akcjonariusze Spółki, tj. Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. i I.T.R. Dori B.V. zawarli umowę, której przedmiotem jest reorganizacja działalności A. Luzon Group. W ramach reorganizacji zostanie utworzona nowa spółka izraelska, będąca w całości własnością A. Luzon Group, na którą zostanie przeniesiona wydzielona część działalności obejmująca obszar działalności Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. w zakresie nieruchomości, w tym akcje Spółki posiadane bezpośrednio przez A. Luzon Group. Następnie, A. Luzon Group przekaze całość posiadanych udziałów nowoutworzonej spółki izraelskiej na rzecz I.T.R. Dori B.V. Wejście w życie umowy uzależnione jest od uzyskania zgód korporacyjnych organów A. Luzon Group oraz decyzji organów podatkowych i innych właściwych instytucji.

Zawarcie przedmiotowej umowy nie powoduje zmian w sposobie kontroli Spółki.



## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu*

A.Luzon Group posiada zaś 100% akcji Spółki – bezpośrednio oraz pośrednio poprzez I.T.R Dori B.V. oraz Spółkę (akcje własne).

W oparciu o powyższą strukturę Pan Amos Luzon sprawuje kontrolę nad Spółką i jest jej jedynym beneficjentem rzeczywistym.

### *Zmiany w strukturze Grupy*

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

- 1) Dnia 27 stycznia 2023 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Ronson Development South Sp. z o.o.:
  - Ronson Development Sp. z o.o. – Home sp. k.,
  - Ronson Development Sp. z o.o. – Idea sp. k.,
  - Ronson Development Sp. z o.o. – Impressio sp. k.,
  - Ronson Development Sp. z o.o. – Gemini 2 sp. k.,
  - Ronson Development Sp. z o.o. – 2011 sp. k.,
  - Ronson Development Sp. z o.o. – Verdis sp. k.,
  - Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Capital 2011 sp. k.,
  - Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 sp. k.,
  - Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Enterprise 2011 sp. k.,
  - Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Sakura sp. k.,
  - Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika sp. k.,
- 2) Dnia 16 marca 2023 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Wrocław 2016 Sp. z o.o.:
  - Darwen Sp. z o.o.
  - Truro Sp. z o.o.
  - Totton Sp. z o.o.
- 3) Dnia 19 kwietnia 2023 roku, udziały w spółce Ronson Development SPV12 sp. z o.o. (obecna firma LivinGO Ursus sp. z o.o.) zostały sprzedane i obecnie jej jedynym współnikiem jest spółka LivinGO Holding sp. z o.o. (poprzednia firma: Ronson Development SPV13 sp. z o.o.).
- 4) Dnia 27 kwietnia 2023 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego została zarejestrowana zmiana firmy spółki Ronson Development SPV13 sp. z o. o. – obecnie spółka działa pod firmą LivinGO Holding sp. z o.o.
- 5) Dnia 12 maja 2023 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego została zarejestrowana zmiana firmy spółki Ronson Development SPV12 sp. z o. o. – obecnie spółka działa pod firmą LivinGO Ursus sp. z o.o.

Struktura Grupy na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana w Nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### *Sezonowość*

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

### *Wpływ wyników zaprezentowanych w raporcie śródrocznym na możliwość realizacji wcześniej prezentowanych prognoz*

Zarząd Ronson Development SE nie publikuje prognoz finansowych dotyczących działalności Grupy i Spółki.

### *Transakcje z jednostkami powiązаныmi*

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot na podstawie Umów SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec inwestorów SAFE.



## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

Umowy SAFE przyznały inwestorom SAFE określone uprawnienia po wycofaniu Spółki z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do objęcia akcji Spółki po obniżonej cenie oraz instrumentów zamiennych na akcje Spółki, jeżeli akcje Spółki zostaną dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie, zabezpieczone prawem do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje A. Luzon Group, jeżeli akcje Spółki nie zostaną dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie. W związku z podjęciem przez Spółkę decyzji, że w terminie określonym w Umowach SAFE Spółka nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie, na podstawie odrębnego porozumienia, Spółka zobowiązała się do zwrotu A.Luzon Group (za zgodą inwestorów z Umów SAFE) finansowania otrzymanego od Inwestorów w ramach Umów SAFE w łącznej kwocie 60,0 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich). Zawarcie tego porozumienia miało na celu zarówno zaspokojenie roszczeń A. Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego, jak również zwolnienie Spółki z odpowiedzialności względem inwestorów, będących stronami Umów SAFE. Płatności na rzecz A. Luzon Group w łącznej kwocie 25,0 mln zł (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, a kolejne płatności będą dokonywane zgodnie z harmonogramem uzgodnionym przez strony porozumienia, ustalonym z uwzględnieniem potrzeb kapitałowych A. Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna kwota płatności na rzecz A.Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25,0 mln zł (ok. 22,0 mln ILS), a pozostała kwota zostanie zapłacona w 2025 roku. Najnowsze ustalenia z naszym akcjonariuszem wskazują, że transza związana z rokiem 2024 zostanie spłacona w lipcu 2024 roku. Spółka zwraca uwagę, że finansowanie udzielone na podstawie Umów SAFE od momentu jego otrzymania jest klasyfikowane w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie finansowe Spółki.

W dniu 7 lipca 2023 roku Spółka i A.Luzon Group podpisały aneks do ww. porozumienia, na którego podstawie po przeprowadzeniu analiz z zakresu cen transferowych uzgodniły, że pozostała do zapłaty kwota będzie oprocentowana w wysokości 3% rocznie.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku na transakcje i salda z podmiotami powiązanymi składały się następujące pozycje wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy, zwrot kosztów przeglądu rewizyjnego oraz umowa o świadczenie usług doradczych z A. Luzon Group, głównym (pośrednim) akcjonariuszem Spółki, na łączną kwotę miesięczną 70 tys. zł oraz pokrycie kosztów podróży i bieżących wydatków. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku Spółka zapłaciła 629 tys. zł.

Ponadto w okresie zakończonym 30 września 2023 roku Grupa wykazała przychód z jednego mieszkania oraz jednego miejsca postojowego sprzedanych w 2022 roku do Pana Boaza Haim, Prezesowi Zarządu Spółki, za łączną cenę netto (bez VAT) 369 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż opisane powyżej.

### **Program opcji**

W dniu 28 listopada 2022 roku A. Luzon Group ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje A.Luzon Group („Opcje”). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9 817 868 Opcji. Opcje zostały przyznane bezpłatnie

Każda Opcja uprawnia do jednej akcji zwykłej A. Luzon Group o wartości nominalnej 0,01 ILS, za cenę wykonania 0,2 ILS (która jednak zostanie rozliczona na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa będzie równa całkowitej cenie wykonania do zapłaty).

Pan Boaz Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

- (i) po 24 miesiącach od dnia przydziału - do 40% przydzielonych Opcji
- (ii) po 36 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji
- (iii) po 48 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji
- (iv) po 60 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Program opcji*

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 roku od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Wynik programu opcji został rozpoznany w 2023 roku w kwocie 1,2 mln PLN w kapitałach własnych oraz kosztach administracyjnych.

### *Kwartałna sprawozdawczość Spółki*

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytora Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, tylko raport półroczny podlega obowiązkowemu przeglądowi.

Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich obligatariuszy. Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

### *Istotne sprawy sądowe*

Nie toczy się postępowanie przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej dotyczącym zobowiązań lub roszczeń, którego stroną jest Ronson Development SE lub jej spółki zależne, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

### *Gwarancje / Zabezpieczenia udzielone przez Spółkę lub jej spółki zależne*

Dnia 3 lipca 2023 roku Spółka wyemitowała 60.000 obligacji serii X o łącznej wartości 60.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Data wykupu obligacji serii X to 3 lipca 2026 roku. Na oprocentowanie obligacji serii X składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 4,2%. Odsetki są płatne co pół roku, w styczniu i lipcu, aż do terminu wykupu. Obligacje serii X są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90.000 tysięcy złotych w zaokrągleniu, ustanowioną na nieruchomościach będących własnością spółek zależnych Spółki.

Wartość zabezpieczenia obligacji serii X do dnia wykupu nie może być niższa niż 75.000 tysięcy złotych.

W dniu 25 lipca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki sporządzony w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175.000.000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych. Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie wyemitowała obligacji w tym programie.

### *Pracownicy*

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 63 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do 74 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

## Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki, wraz z danymi porównywalnymi, zostały przygotowane zgodnie z obowiązującymi zasadami (polityką) rachunkowości i przedstawiają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową oraz wyniki działalności Spółki i jej jednostek zależnych;
- b) Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 9 listopada 2023 roku.

### W imieniu Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

\_\_\_\_\_  
**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży

\_\_\_\_\_  
**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu  
ds. Marketingu i Innowacji

**Warszawa, 9 listopada 2023 roku**

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 469	7 556
Nieruchomości inwestycyjne	9	62 933	63 139
Wartości niematerialne i prawne		500	686
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	25	536	2 331
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	9 909	8 830
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	21 500	21 094
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>102 847</b>	<b>103 636</b>
Zapasy	10	761 566	747 254
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	48 008	65 620
Zaliczki na grunty	12	13 550	20 650
Należności z tytułu podatku dochodowego		84	691
Pożyczki udzielone podmiotom trzecim		-	1 717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	25	142	133
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		10 640	11 217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		225 220	51 185
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 059 210</b>	<b>898 467</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 162 057</b>	<b>1 002 103</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		1 232	-
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		349 957	290 347
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>512 238</b>	<b>451 396</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	15	158 155	158 110
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	19 501	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	32 032	23 809
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	13	663	663
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>210 351</b>	<b>182 583</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	16	98 947	75 055
Obligacje	15	100 000	40 000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	15	11 682	5 260
Zabezpieczone kredyty bankowe	15	16 251	16 297
Zaliczki otrzymane	19	154 366	139 911
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		2 593	70
Rezerwy		3 169	3 704
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako grunty	13	30 354	17 322
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	22 106	-
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	-	70 506
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>439 468</b>	<b>368 124</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>649 819</b>	<b>550 707</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 162 057</b>	<b>1 002 103</b>

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 64 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>w tysiącach PLN (z wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023  (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2023  (niepoddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2022  (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2022  (niepoddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	21	318 898	142 467	199 414	61 734
Przychody ze sprzedaży usług		-		-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>318 898</b>	<b>142 467</b>	<b>199 414</b>	<b>61 734</b>
<b>Koszty własne sprzedaży z inwestycji Mieszkaniowych</b>	21	<b>(210 253)</b>	<b>(89 994)</b>	<b>(150 576)</b>	<b>(44 500)</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>108 646</b>	<b>52 473</b>	<b>48 837</b>	<b>17 233</b>
Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(842)	-	(413)	(367)
Koszty sprzedaży i marketingu		(4 196)	(1 170)	(2 864)	(1 158)
Koszty ogólnego zarządu		(19 239)	(5 928)	(18 863)	(5 914)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego Przedsięwzięcia		(729)	(3)	1 222	156
Pozostałe koszty		(6 075)	(1 276)	(1 919)	(207)
Pozostałe przychody		1 178	209	2 034	702
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>78 743</b>	<b>44 306</b>	<b>28 034</b>	<b>(10 445)</b>
Przychody finansowe		2 729	1 401	2 847	789
Koszty finansowe	14,17	(12 587)	(5 504)	(6 619)	(3 048)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	14	6 422	46	(5 722)	2 743
<b>Wynik operacji finansowych. Netto</b>		<b>(3 436)</b>	<b>(4 057)</b>	<b>(9 494)</b>	<b>(5 002)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>75 308</b>	<b>40 249</b>	<b>18 540</b>	<b>5 443</b>
Podatek dochodowy	18	(15 698)	(7 104)	(6 468)	(3 196)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>59 610</b>	<b>33 145</b>	<b>12 072</b>	<b>2 247</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>59 610</b>	<b>33 145</b>	<b>12 072</b>	<b>2 247</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		59 610	33 145	12 072	2 247
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	
<b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>59 610</b>	<b>33 145</b>	<b>12 072</b>	<b>2 247</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		59 610	33 145	12 072	2 247
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>59 610</b>	<b>33 145</b>	<b>12 072</b>	<b>2 247</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>162 442 859</b>	<b>162 442 859</b>	<b>162 442 859</b>	<b>162 442 859</b>
<i>W złotych</i>					
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)</b>		<b>0,367</b>	<b>0,204</b>	<b>0,074</b>	<b>0,014</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)</b>		<b>0,367</b>	<b>0,204</b>	<b>0,074</b>	<b>0,014</b>

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 64 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>					<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	
Stan na dzień 1 stycznia 2023	12 503	150 278	±	(1 732)	290 347	451 396
<i>Calkowite dochody:</i>						
Zysk za okres zakończony 30 września 2023	-	-	±	-	59 610	59 610
<b>Calkowite dochody za okres</b>					<b>59 610</b>	<b>59 610</b>
Płatności w formie akcji			1 232	-	-	1 232
<b>Stan na dzień 30 września 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12 503</b>	<b>150 278</b>	<b>1 232</b>	<b>(1 732)</b>	<b>349 957</b>	<b>512 238</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12 503	150 278	(1 732)	258 996	420 045
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2022	-	-	-	12 072	12 072
<b>Calkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 072</b>	<b>12 072</b>
<b>Stan na dzień 30 września 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12 503</b>	<b>150 278</b>	<b>(1 732)</b>	<b>271 068</b>	<b>432 117</b>

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 64 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		59 610	12 072
<b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Amortyzacja		651	635
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		842	413
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		-	482
Koszty finansowe	17	11 464	5 793
Przychody finansowe		(2 700)	(1 359)
Zakup gruntów		-	-
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		1 094	(1 518)
Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	(6 422)	5 722
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		730	(1 246)
Płatności w formie akcji w kapitałach		1 232	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		15 698	6 468
<b>Podsuma</b>		<b>82 198</b>	<b>27 462</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		16 833	17 931
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(38)	-
Zakup gruntów		-	(43 399)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(1 486)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		20 352	(4 364)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		577	(3 211)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		22 501	(6 205)
Zmiana stanu rezerw		(535)	(513)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	20	14 455	(15 293)
<b>Podsuma</b>		<b>156 342</b>	<b>(58 519)</b>
Odsetki zapłacone		(12 517)	(10 905)
Odsetki otrzymane		2 522	1 329
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(5 423)	(7 092)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>140 924</b>	<b>(75 187)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(163)	(299)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(583)	(10 213)
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		-	214
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		1 073	-
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		53	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>381</b>	<b>(10 298)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	15	83 393	51 008
Splata kredytów bankowych	15	(83 439)	(46 417)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji		59 137	-
Wykup obligacji	15	-	(50 000)
Splata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu	14	(25 000)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1 351)	(1 206)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	14	-	74 626
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>32 741</b>	<b>28 011</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>174 045</b>	<b>(57 474)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		51 185	133 434
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(10)	1 411
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>225 220</b>	<b>77 371</b>

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 14.313 tys. złotych na dzień 30 września 2023 oraz 11.464 tys. złotych na dzień 30 września 2022 roku

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 64 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Development SE ("Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii.

W roku 2018 zmianie uległa firma Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski.

Spółka wraz z jej jednostkami zależnymi ("Grupa") prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego, w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem. Na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), jednostka dominująca najwyższego szczebla, posiada pośrednio poprzez swoją spółkę zależną I.T.R. Dori B.V. 66,06% akcji Spółki oraz posiada 32,98% bezpośrednio. Pozostałe 0,96% akcji Spółki to akcje własne. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki

W dniu 29 czerwca 2023 r. akcjonariusze Spółki, tj. A. Luzon Group i I.T.R. Dori B.V. zawarli umowę, której przedmiotem jest reorganizacja działalności Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. W ramach reorganizacji zostanie utworzona nowa spółka izraelska, będąca w całości własnością A Luzon Group, na którą zostanie przeniesiona wydzielona część działalności obejmująca obszar działalności A Luzon Group. w zakresie nieruchomości, w tym akcje Emitenta posiadane bezpośrednio przez A Luzon Group. Następnie, A Luzon Group przekaże całość posiadanych udziałów nowoutworzonej spółki izraelskiej na rzecz I.T.R. Dori B.V. Wejście w życie umowy uzależnione jest od uzyskania zgód korporacyjnych organów A Luzon Group. oraz decyzji organów podatkowych i innych właściwych instytucji, co powinno nastąpić w ciągu 90 dni od dnia zawarcia umowy. Zawarcie przedmiotowej umowy nie powoduje zmian w sposobie kontroli Spółki.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli, są przedstawione w Nocie 7.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 9 listopada 2023 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

### Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa".

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 2022 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: [www.ronson.pl](http://www.ronson.pl).

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-22).

### Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne 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 2022 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2023 roku:

- Zmiany do MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce
- Zmiany do MSR 8 - „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

#### *Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte*

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2023 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach.

### Nota 4 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonania osądów i szacunków założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości, wykazywane wartości aktywów i pasywów, 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.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotne osądy dokonane przez Zarząd przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy oraz kluczowych źródeł niepewności szacunków były takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 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”). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy.

Transakcje wyrażone w walucie innej niż waluta funkcjonalna są przeliczane przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty powstałe w wyniku rozliczeń tych transakcji i w wyniku wyceny pieniężnych aktywów i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna są ujmowane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

### 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

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, które zostały ujęte w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2023	31 grudnia 2022
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
3 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
4 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
5 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
6 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
7 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
8 Ronson Development South Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	2007	99,66%	100%
9 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
10 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
12 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
13 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
14 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
15 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
16 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
17 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
18 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
19 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
20 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
21 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27 LivinGO Ursus sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	2022	100%	100%
28 LivinGO Holding sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2022	100%	100%
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
29 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
30 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
31 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
32 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
34 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k. <sup>(2)</sup>	2009	-	100%
37 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k. <sup>(2)</sup>	2009	-	100%
38 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k. <sup>(2)</sup>	2009	-	100%
39 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2023	31 grudnia 2022
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
40 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k. <sup>(2)</sup>	2009	-	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k. <sup>(2)</sup>	2009	-	100%
43 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k. <sup>(2)</sup>	2009	-	100%
44 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
45 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k. <sup>(2)</sup>	2011	-	100%
46 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Nowe Warzymice Sp. k.	2011	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
48 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k. <sup>(2)</sup>	2011	-	100%
49 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
50 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
52 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
54 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
56 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
57 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
58 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
59 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
62 Bolzanus Limited ( <i>Company with the registered office in Cyprus</i> )	2013	100%	100%
63 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
64 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
65 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
66 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
67 Darwen Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2018	-	100%
68 Truro Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2017	-	100%
69 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
70 Totton Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2017	-	100%
71 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
72 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
73 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
74 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
<b>c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>			
75 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
76 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
77 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
78 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania przyzków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Rady Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27 stycznia 2023 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 27 stycznia 2023 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Wrocław 2016 Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 16 marca 2023 r. Wrocław 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

4) 99,66% udziałów w spółce posiada Ronson Development SE, pozostałe 0,34% udziałów posiadają: Ronson Development sp. z o.o. (0,19%), Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. (0,09%), Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. (0,03%) oraz Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. (0,03%), wszystkie te spółki są w 100% własnością Ronson Development SE.

5) Doszło do zmiany nazwy spółki na LivinGO Ursus sp. z o.o. from Ronson Development SPV12 Sp. z o.o.

6) Doszło do zmiany nazwy spółki na LivinGO Holding sp. z o.o. from Ronson Development SPV13 Sp. z o.o.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu zabudowy (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje agregacja przychodów do jednego odbiorcy, przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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 zabudowy determinują średnią marżę możliwą do zrealizowania na projekcie oraz 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 sprawozdawczości segmentów oraz dla celów ujawnień 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 aktywa obejmują głównie nieprzypisane środki trwałe oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego zaś nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu podatku odroczonego, obligacje i zobowiązania finansowe wyceniane w FVPL. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych jak również efekt wyceny zobowiązania do wartości godziwej. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

Grupa dokonuje oceny wyników działalności na poszczególnych segmentach głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży, koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych oraz najmu, przypisane koszty marketingu oraz pozostałe koszty/przychody operacyjne przypisane do danego segmentu. Ponadto Grupa analizuje zysk i marżę brutto ze sprzedaży jak również wynik przed opodatkowaniem (z uwzględnieniem kosztów i przychodów finansowych przypisanych do danego segmentu) uzyskane na tych rynkach.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 30 września 2023

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	591 402	121 262	1 703	70 847	118 746	9 513	52 650	-	97 501	-	-	(968)	1 062 657
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99 400	-	99 400
<b>Aktywa razem</b>	<b>591 402</b>	<b>121 262</b>	<b>1 703</b>	<b>70 847</b>	<b>118 746</b>	<b>9 513</b>	<b>52 650</b>	<b>-</b>	<b>97 501</b>	<b>-</b>	<b>99 400</b>	<b>(968)</b>	<b>1 162 057</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	219 040	12 033	710	24 247	26 674	22	6 435	-	13 565	-	-	(710)	302 015
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347 804	-	347 804
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>219 040</b>	<b>12 033</b>	<b>710</b>	<b>24 247</b>	<b>26 674</b>	<b>22</b>	<b>6 435</b>	<b>-</b>	<b>13 565</b>	<b>-</b>	<b>347 804</b>	<b>(710)</b>	<b>649 819</b>

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	530 898	100 278	5 570	70 605	122 968	8 953	58 431	-	86 801	-	-	(3 123)	981 382
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 721	-	20 721
<b>Aktywa razem</b>	<b>530 898</b>	<b>100 278</b>	<b>5 570</b>	<b>70 605</b>	<b>122 968</b>	<b>8 953</b>	<b>58 431</b>	<b>-</b>	<b>86 801</b>	<b>-</b>	<b>20 721</b>	<b>(3 123)</b>	<b>1 002 103</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	160 174	5 216	955	24 376	24 320	-	17 278	-	17 050	-	-	(955)	248 414
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302 293	-	302 293
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>160 174</b>	<b>5 216</b>	<b>955</b>	<b>24 376</b>	<b>24 320</b>	<b>-</b>	<b>17 278</b>	<b>-</b>	<b>17 050</b>	<b>-</b>	<b>302 293</b>	<b>(955)</b>	<b>550 707</b>

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem <sup>(2)</sup>	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów <sup>(1)</sup>	210 633	-	1 473	722	26 262	-	56 432	-	24 387	-	462	(1 473)	318 899
Wynik segmentu	70 235	(713)	(1 773)	(398)	4 903	-	21 221	-	6 325	-	-	1 773	101 572
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22 278)	-	(22 278)
Amortyzacja	(156)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(392)	-	(551)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>70 080</b>	<b>(713)</b>	<b>(1 773)</b>	<b>(398)</b>	<b>4 903</b>	<b>-</b>	<b>21 221</b>	<b>-</b>	<b>6 322</b>	<b>-</b>	<b>(22 670)</b>	<b>1 773</b>	<b>78 743</b>
Przychody/koszty finansowe netto	908	(21)	44	41	308	(3)	217	-	12	-	(4 899)	(44)	(3 437)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 422	-	6 422
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>70 988</b>	<b>(735)</b>	<b>(1 729)</b>	<b>(357)</b>	<b>5 211</b>	<b>(3)</b>	<b>21 438</b>	<b>-</b>	<b>6 334</b>	<b>-</b>	<b>(27 569)</b>	<b>1 729</b>	<b>75 308</b>
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15 698)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>59 610</b>

- (1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.  
(2) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem <sup>(2)</sup>	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów <sup>(1)</sup>	164 336	-	14 096	623	2 325	-	176	-	31 954	-	-	(14 096)	199 414
Wynik segmentu	40 936	1 095	2 763	63	(2 567)	1 376	(546)	-	6 407	-	-	(2 763)	46 765
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18 731)	-	(18 731)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>40 936</b>	<b>1 095</b>	<b>2 763</b>	<b>63</b>	<b>(2 567)</b>	<b>1 376</b>	<b>(546)</b>	<b>-</b>	<b>6 407</b>	<b>-</b>	<b>(18 731)</b>	<b>(2 763)</b>	<b>28 034</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	142	(74)	(58)	(710)	(34)	(2)	(11)	-	79	-	(8 884)	58	(9 494)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>41 078</b>	<b>1 020</b>	<b>2 705</b>	<b>(647)</b>	<b>(2 601)</b>	<b>1 374</b>	<b>(557)</b>	<b>-</b>	<b>6 486</b>	<b>-</b>	<b>(27 615)</b>	<b>(2 705)</b>	<b>18 540</b>
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6 468)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>12 072</b>

- (1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.  
(2) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Za rok zakończony 31 grudnia 2022
<b>Saldo otwarcia</b>	63 139	28 595
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	52	128
Zakup gruntów inwestycyjnych	-	34 113
Nakłady poniesione na realizację inwestycji	583	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	(842)	303
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>62 933</b>	<b>63 139</b>
<i>Koszt na moment nabycia</i>	<i>58 278</i>	<i>57 695</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>726</i>	<i>673</i>
<i>Aktualizacja wartości godziwej</i>	<i>3 928</i>	<i>4 771</i>

Na dzień 30 września 2023 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

- nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości;
- grunty inwestycyjne zakupione w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych oraz czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu instytucjonalnego i wzrostu ich wartości.

#### **Pomiar wartości godziwej**

Nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Na koniec roku sprawozdawczego Zarząd przeprowadza ocenę wartości godziwej każdej nieruchomości inwestycyjnej, uwzględniając najbardziej aktualne wyceny rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zmiany w wartości godziwej nieruchomości.

Zarząd ustala wartość nieruchomości w przedziale racjonalnych szacunków wartości godziwej. Najlepszym dowodem pozwalającym na ustalenie wartości godziwej są bieżące ceny podobnych nieruchomości na aktywnym rynku.

W przypadku braku takich informacji Zarząd analizuje informacje z różnych źródeł, w tym:

- aktualne ceny z aktywnego rynku nieruchomości innego rodzaju lub ostatnich cen nieruchomości podobnych z mniej aktywnego rynku, skorygowane w celu uwzględnienia tych różnic (metoda porównawcza),
- prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych na podstawie wiarygodnych szacunków przyszłych przepływów pieniężnych (metoda o podejściu dochodowym),
- prognozy skapitalizowanych dochodów na podstawie szacunków rynkowego dochodu netto i stopy kapitalizacji zaczerpniętych z analizy danych rynkowych.

Wszystkie ustalone w ten sposób szacunki wartości godziwej nieruchomości z wyjątkiem gruntów inwestycyjnych są zaliczone do poziomu 3. W metodzie tej kluczowymi danymi wejściowymi są ceny metra kwadratowego porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym rejonie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (poziom 2 hierarchii wartości godziwej). Niemniej jednak nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 3 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2021-2023.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

#### Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2023
Wydatki związane z zakupem gruntu	421 324	7 442	(39 814)	2 044	390 996
Koszty prac budowlanych	205 595	45	(235 827)	175 666	145 480
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22 322	713	(7 006)	3 686	19 716
Koszty finansowania zewnętrznego	48 453	1 020	(13 309)	12 751	48 915
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(1)</sup>	3 923	-	(425)	2 815	6 312
Pozostałe	3 755	185	(6 201)	4 756	2 494
<b>Produkcja w toku</b>	<b>705 372</b>	<b>9 406</b>	<b>(302 583)</b>	<b>201 719</b>	<b>613 914</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2023
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>28 059</b>	<b>302 583</b>	<b>(204 766)</b>	<b>125 876</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 września 2023
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(2 970)</b>	<b>(1 608)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 577)</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Rekalkulacja <sup>(2)</sup>	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2023

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>747 254</b>					<b>761 566</b>
--	----------------	--	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

(2) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2023 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego. Kwota 14,215 tys. zł korekt z tytułu rekalkulacji została opisana w Nocie 23 (iv) Spory sądowe - Ursus Centralny.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

#### Zapasy

Za rok zakończony 31 grudnia 2022

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358 975	(17 261)	79 610	421 324
Koszty prac budowlanych	115 557	(111 696)	201 734	205 595
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17 131	(3 412)	8 604	22 322
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(2)</sup>	38 432	(5 310)	15 331	48 453
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(1)</sup>	3 039	(350)	1 234	3 923
Pozostałe	3 647	(2 263)	2 371	3 755
<b>Produkcja w toku</b>	<b>536 780</b>	<b>(140 293)</b>	<b>308 884</b>	<b>705 372</b>

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>105 681</b>	140 293	(217 915)	<b>28 059</b>

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2022
		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(4 118)</b>	-	1 148	<b>(2 970)</b>

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja <sup>(3)</sup>	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2022
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów<sup>(2)</sup></b>	<b>17 199</b>	1 447	(215)	(1 638)	<b>16 793</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>655 542</b>				<b>747 254</b>
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9.912%.

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2022 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

#### Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakupione pod zabudowę, na których budowa nie jest planowana w ciągu najbliższych trzech lat, zostały przeklasyfikowane do aktywów trwałych i prezentowane są w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę. Poniższa tabela przedstawia zmiany w Gruntach przeznaczonych pod zabudowę:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>21 094</b>	<b>10 041</b>
Przeniesione z zapasów (wieczyste użytkowanie gruntów – MSSF 16)	1 674	-
Nakłady kapitałowe	813	-
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	7 325	12 335
Przeniesione do zapasów	(9 406)	-
Odpis aktualizujący	-	(1 282)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>21 500</b>	<b>21 094</b>
<b>W tym:</b>		
Wartość księgowa	28 480	29 681
Odpis aktualizujący	(6 980)	(8 587)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>21 500</b>	<b>21 094</b>

W okresie zakończonym 30 września 2023 roku Grupa podjęła decyzję o reklasyfikacji z linii zapasów do linii gruntów przeznaczonych pod zabudowę aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntu dotyczące projektu KEN o łącznej wartości 1,7 mln zł. W okresie zakończonym 30 września 2023 roku spółka sfinalizowała zakup działki na Ochocie w Warszawie na łączną kwotę 7,3 mln zł, co spowodowało przesunięcie z pozycji zaliczki na grunty do pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę. W związku ze zmianami w harmonogramie projektu (Skyline, Poznań) przeniesiono do zapasów 9,4 mln zł.

### Nota 11 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Poniższa tabela przedstawia rozbiecie pozycji składających się na konto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	19 720	39 204
Należności z tytułu dostaw i usług	632	1 565
Należności pozostałe	15 422	13 689
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	2 306	980
Depozyt notarialny	1 100	1 100
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>	8 828	9 082
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>48 008</b>	<b>65 620</b>

<sup>(1)</sup> Skapitalizowane koszty dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,0 mln zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku oraz 1,6 mln zł za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

W okresach zakończonych dnia 30 września 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 1,8 mln złotych oraz 0,5 mln złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Kancelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Wartość salda na dzień 30 września 2023 wynika z depozytu notarialnego z tytułu przedwstępnej umowy zakupu gruntu w Warszawie, zlokalizowanego na Bielanach.

Saldo należności z tytułu podatku VAT spadło o 19,5 mln złotych głównie w związku z otrzymanym zwrotem VAT za nabyte wcześniej grunty w łącznej kwocie 21,1 mln złotych. Proces zwrotu podatku VAT trwa do 180 dni.

Na dzień 30 września 2023 roku oraz na moment przygotowania sprawozdania finansowego w spółkach Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp. k. („Projekt 3”) oraz Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp. k. („Projekt 6”) trwają kontrole celno-skarbowe w zakresie podatku od towarów i usług.

W dniu 17 stycznia 2022 roku Projekt 6 otrzymała upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno – skarbowej w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku od towarów i usług za sierpień 2021. Kwota podatku będącego przedmiotem kontroli wynosi 2,6 mln zł.

W dniu 3 lutego 2022 roku Projekt 3 otrzymała upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno – skarbowej w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku od towarów i usług za miesiące od lutego do kwietnia 2021 roku. Kwota podatku będącego przedmiotem kontroli wynosi 2,6 mln zł.

Od 2021 roku Spółki przeprowadzały transakcje zakupu gruntów na terenie Warszawy od grupy spółek IŁ Capital i od tych transakcji wystąpiły w wyżej wymienionych miesiącach o zwrot VAT. Postanowieniem z dnia 6 listopada 2023 r. planowany termin zakończenia kontroli w spółce Projekt 3 wyznaczono na dzień 8 lutego 2024 roku Postanowieniem z dnia 10 października 2023 roku planowany termin zakończenia kontroli w spółce Projekt 6 wyznaczono na 17 stycznia 2024 r. Wskazane terminy zakończenia kontroli nie są wiążące i mogą ulec zmianie.

Należności pozostałe dotyczą zaliczek na grunty, których transakcja zakupu w kwocie 4,9 mln zł (wraz z VAT) nie została sfinalizowana w spółce zależnej Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k.. Dodatkowo należności pozostałe w kwocie 6,4 mln zł (wraz z VAT) powstały w spółce zależnej Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k. tytułem zwrotu części wypłaconych zaliczek na poczet nabycia nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie. Obydwe kwoty powiązane są z sprawą IŁ Capital opisaną w nocie 23.

W okresie zakończonym 30 września 2023 roku Grupa dokonała spisania kosztów związanych z IPO, które były poniesione w roku 2022. Były one ujęte w rozliczeniach międzyokresowych w kwocie 1,4 mln. Ze względu na skomplikowane kwestie formalno-podatkowych Zarząd podjął decyzję o wstrzymaniu procesu pierwszej oferty publicznej spółki Ronson Development SE na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie

### Nota 12 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białoleka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus	10 000	10 000
Warszawa, Ursynów	2 100	2 100
Warszawa, Ochota	-	7 100
<b>Total</b>	<b>13 550</b>	<b>20 650</b>

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów w trakcie okresu zakończonego 30 września 2023 zostały zawarte w Nocie 26 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 13 – Aktywo z tyt. prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tyt. leasingu (IFRS 16)

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 30 września 2023 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na należności	30 września 2023
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	16 793	(1 674)		(542)	-	14 215	(2 438)	26 353
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	673	-		(15)	68	-	-	726
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	-	1 674		(37)	-	-	-	1 637
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	364	-	262	(68)	-	-	-	558

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na zobowiązania	30 września 2023
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	16 888	-		2 220	(1 244)	14 225	(2 386)	29 703
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	434	-	215	1	-	-	-	650
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	663	-		46	(46)	-	-	663

<sup>(1)</sup>Dotyczy zmiany opłat z tytułu użytkowania wieczystego od 2023 roku oraz zakupionych gruntów w użytkowaniu wieczystym. Kwota 14 215 tys. zł korekty przeliczeniowej została opisana w Nocie 23 (iv) Postępowanie sądowe – Ursus Centralny

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17 199	1 674	(215)	-	(227)	(1 638)	16 793
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(10)	-	138	-	673
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(86)	-	-	-	364
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17 231	1 674	1 049	(1 162)	(265)	(1 639)	16 888
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	-	-	-	434
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	34	(45)	121	-	663

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka i A.Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot związanych z Umowami SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec inwestorów SAFE.

Zawarcie tego porozumienia wynika z faktu, że Spółka podjęła decyzję, iż w terminie wyznaczonym w Umowach SAFE nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiiwie. Na podstawie odrębnego porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić A. Luzon Group finansowanie otrzymane od Inwestorów na podstawie Umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń A. Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego. Płatności na rzecz A.Luzon Group w łącznej wysokości 25 mln PLN (ok. 21.7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem ustalonym przez strony porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych A.Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 r., a łączna suma płatności na rzecz A. Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln PLN (ok. 22 mln ILS) a pozostała kwota zostanie spłacona w roku 2025. Na podstawie osądu Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 roku spowodowało wygaśnięcie zobowiązania wobec inwestorów oraz ujęcie nowego zobowiązania wobec A. Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wycenione na według zamortyzowanego kosztu przy zdyskontowanej stopie przepływow pieniędzy w wysokości 7,14% w skali roku.

Poniższa tabela przedstawia ruch na nowym zobowiązaniu do A. Luzon Group za okres od 25 maja 2023 roku do końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 września 2023 roku:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Splata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.09.2023 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	64 083 496	25 maja 2023	25 000 000	1 479 658	1 044 198	41 607 352
					Część długoterminowa	19 501 227
					Część krótkoterminowa	22 106 125

Na różnicy pomiędzy wartością godziwą zobowiązania finansowego wobec inwestorów SAFE, którego zaprzestano ujmować a wartością godziwą nowego zobowiązania wobec A. Luzon Group, na dzień rozpoznania (25 maja 2023r.) został zrealizowany koszt finansowy w kwocie 2,6 mln złotych ujęty w rachunku wyników w linii zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy, wynikający ze zmiany stopy dyskontowej uzależnionej od oprocentowania obligacji A. Luzon Group. Spółka zaznacza, iż finansowanie udzielone na podstawie Umów SAFE, od czasu jego uzyskania było klasyfikowane w sprawozdaniach finansowych jako zobowiązanie finansowe Spółki. Na dzień 25 maja 2023 roku wartość godziwa zobowiązania wobec inwestorów SAFE wyniosła 54 601 tys. szekli izraelskich (61 524 tys. złotych) przy założeniu warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny przy stopie dyskontowej 9,3% w skali roku. Na moment wyksięgowanie zobowiązania do inwestorów, zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 8,9 mln złotych został ujęty w rachunku wyników w linii zysk (strata) z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach. W dniu 7 lipca 2023 roku Spółka i A. Luzon Group podpisały aneks do ww. porozumienia, na podstawie którego po przeprowadzeniu analiz cen transferowych uzgodniły, że pozostała do spłaty kwota będzie oprocentowana w wysokości 3% w skali roku. Odsetki zostały już uwzględnione przy wstępnym uznaniu zobowiązania wobec A. Luzon Group. Wartość zobowiązania nie różni się istotnie od wartości według wyceny do wartości godziwej.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

*Umowa SAFE - opis powstania zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej do momentu usunięcia z bilansu*

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka zawarła 5 odrębnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Umowy SAFE”), pozyskując łączną kwotę 60 mln ILS, co stanowi równowartość 61,5 mln zł w FVPL na dzień 25 maja 2023 roku oraz równowartość 70,5 mln zł w FVPL na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A Luzon Group podpisali porozumienie, które wraz z pierwotnymi Umowami SAFE spowodowało wykreślenie z bilansu zobowiązania finansowego wycenionego na FVPL, patrz nota 14 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Umowy SAFE przyznawały Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania akcji Spółki po obniżonej cenie oraz instrumentów zamiennych na akcje Spółki w przypadku dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiiwie, zabezpieczone prawem do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje A. Luzon Group w przypadku, gdyby akcje Spółki nie zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiiwie.

Powyższe umowy nie nakładają na Grupę żadnych restrykcyjnych kowenantów, jak również żadnych dodatkowych obciążeń z tytułu potencjalnych odsetek. Dany instrument należy sklasyfikować jako zobowiązanie finansowe, ponieważ zawiera obowiązek dostarczenia inwestorom środków pieniężnych w przypadku zmiany kontroli oraz zawiera opcję zamiany, która nie spełnia kryteriów ustalonej ceny. Grupa wyznaczyła zobowiązanie finansowe jako wycenione w FVPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy) w całości, przy początkowym ujęciu. Żadna kwota nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez inwestorów SAFE oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień wyksięgowania zobowiązania (25 maja 2023 roku) oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w dniu płatności [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota zobowiązania w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Wartość godziwa 25.05.2023 [w złotych]	Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat [w złotych]
EJS Galatee Holdings	1 500 000	23 luty 2022	413 232	1 876 734	1 773 104	1 547 231	225 873
Sphera Master Fund L.P	26 500 000	18 luty 2022	7 264 254	32 753 070	30 944 513	27 002 544	3 941 970
Sphera Small Cap L.P	2 000 000	18 luty 2022	551 953	2 488 646	2 351 228	2 051 709	299 519
Moore Provident Funds	15 000 000	23 luty 2022	-	18 656 716	17 626 531	15 381 117	2 245 414
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15 000 000	24 luty 2022	-	18 851 326	17 810 395	15 541 558	2 268 836
<b>Razem</b>	<b>60 000 000</b>		<b>8 229 439</b>	<b>74 626 492</b>	<b>70 505 771</b>	<b>61 524 159</b>	<b>8 981 612</b>

### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Wycena Umów SAFE do dnia 25 maja 2023 roku (dzień zaprzestania ujmowania zobowiązania finansowego wobec inwestorów) została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych. Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych („AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty.

Założenia użyte w modelu wyceny są oparte na przyszłych zmiennych rynkowych z uwzględnieniem oceny Zarządu Spółki co do realizacji umowy. Liczne obiektywne i subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

- ceny, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki rynkowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Grupy;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynnienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Grupy, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

#### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Na potrzeby wyceny, każda z Umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny tj. 25.05.2023 roku Zarząd Spółki szacował, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązki administracyjne związane z utrzymaniem i śledzeniem transakcji wymiany udziałów z lokalnym brokerem i polskimi organami podatkowymi, obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów SAFE; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest już potwierdzone, że notowanie akcji Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie nie będzie mieć miejsca.

W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE na dzień wyksięgowania zobowiązania, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 6 376 tysięcy złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji A.Luzon Group (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 25 maja 2023 roku.

Poniższa tabela podsumowuje informacje ilościowe na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych do wyceny wartości godziwej na poziomie 3:

Opis	Wartość godziwa		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	25 maja 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		25.05.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowa SAFE)	61 524	70 506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6,54%	Przesunięcie YMT stopy o +/-1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 1 168 zł)

Zmiany pozostałych czynników nie wpływają materialnie na wycenę, ponieważ jest ona powiązana z obserwowalną transakcją jaką było przelanie środków pieniężnych przez inwestorów SAFE.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

	Za okres zakończony 30 września 2023	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>203 370</b>	<b>249 238</b>
Wykup obligacji	-	(50 000)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	60 000	-
Koszty emisji	(863)	-
Zamortyzowany koszt emisji	907	1 349
Odsetki naliczone	17 876	18 086
Odsetki spłacone	(11 453)	(15 303)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>269 837</b>	<b>203 370</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	111 682	45 260
Zobowiązania długoterminowe	158 155	158 110
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>269 837</b>	<b>203 370</b>

#### Obligacje na dzień 30 września 2023 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa <sup>(3)</sup>
Obligacje serii V <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100 000	5 579	(330)	105 249	100 000
Obligacje serii W <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100 000	5 017	(723)	104 294	99 880
Obligacje serii X <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	1 086	(792)	60 294	60 600
<b>Razem</b>				<b>260 000</b>	<b>11 682</b>	<b>(1 845)</b>	<b>269 837</b>	<b>260 480</b>

1) Obligacje serii V wyemitowane w październiku 2020 podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

2) Obligacje serii W wyemitowane w kwietniu 2021 podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

3) Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 30 września 2023 r., zakwalifikowanej do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej.

4) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 zabezpieczone są hipoteką w łącznej kwocie 90 milionów złotych.

#### Obligacje na dzień 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa <sup>(3)</sup>
Obligacje serii V <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100 000	2 865	(817)	102 049	95 480
Obligacje serii W <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100 000	2 394	(1 073)	101 321	89 200
<b>Razem</b>				<b>200 000</b>	<b>5 260</b>	<b>(1 890)</b>	<b>203 370</b>	<b>184 680</b>

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

2) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

3) Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2022 r., zakwalifikowanej do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej.

#### Wskaźniki finansowe dla kowenantów

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Wskaźniki finansowe dla kowenantów

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obliżowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	30 września	31 grudnia
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2023	2022
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	269 837	203 370
Zabezpieczone kredyty bankowe	16 251	16 297
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	70 506
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	41 607	
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	363
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(10 640)	(11 217)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(225 220)	(51 185)
<b>Dług netto</b>	<b>92 198</b>	<b>228 134</b>
Kapitał własny razem	512 239	451 396
<b>Wskaźnik</b>	<b>18,0%</b>	<b>50,5%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika</b>	<b>80,0%</b>	<b>80,0%</b>

#### Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V, W oraz X transakcje z jednostkami powiązаныmi dotyczące nabycia usług, produktów lub aktywów (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 638 tysięcy oraz 900 tysięcy złotych.

#### Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

Warunki Emisji Obligacji Spółki („Warunki Emisji”) przewidują zamknięty katalog typów długów finansowych, które powinny zostać wzięte pod uwagę w określaniu poziomu zadłużenia finansowego przy kalkulacji wskaźników finansowych zgodnie z Warunkami Emisji. W szczególności niektóre Warunki Emisji wymagają uwzględnienia przy kalkulacji poziomu zadłużenia finansowego umów z tytułu leasingu finansowego. Wspomniane Warunki Emisji nie określają, że zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego powinno również zawierać zadłużenie finansowe z tytułu leasingu rozpoznane zgodnie z MSSF 16.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian w MSSF w tym zakresie, Spółka stwierdziła, że włączanie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji wskaźników finansowych byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Spółka nie uwzględni wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych. Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 13.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Zabezpieczone kredyty bankowe

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 30 września 2023	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022
	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(badane)
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>16 297</b>	<b>1 568</b>
Otrzymane kredyty bankowe	83 393	97 934
Spląty kredytów bankowych	(83 439)	(83 205)
Naliczone odsetki od kredytów	1 073	769
Splacone odsetki od kredytów	(1 073)	(769)
Opłaty bankowe zapłacone	(738)	(2 150)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	695	695
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	43	43
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>16 251</b>	<b>16 297</b>
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	16 251	16 297
Zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>16 251</b>	<b>16 297</b>

#### Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 września 2023 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 30 września 2023 r. ('000 złotych)	Saldo na dzień 30 września 2023 r. ('000 złotych)
Osiedle Vola	PLN	1 Month Wibor + 2.80%	2026	44 779	9 050	9 050
Thame	PLN	1 Month Wibor + 2.80%	2026	29 000	-	-
Między Drzewami	PLN	1 Month Wibor + 2.80%	2026	40 500	7 201	7 201
<b>Razem</b>				<b>114 279</b>	<b>16 251</b>	<b>16 251</b>

#### Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2022 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2022 r. ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2022 r. ('000 złotych)
Grunwaldzka	PLN	3 Month Wibor + 2.90%	2025	20 880	11	11
Miasto Moje VI	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	59 600	11 755	11 755
Ursus IIC	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	61 900	-	-
Nowe Warzymice IV	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	20 000	2 604	2 604
Viva Jagodno IIB	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	38 850	1 928	1 928
<b>Razem</b>				<b>201 230</b>	<b>16 297</b>	<b>16 297</b>

W przypadku kredytów bankowych wartość godziwa nie różni się znacząco od wartości bilansowej, ponieważ odsetki płatne od tych zobowiązań są zbliżone do bieżących stóp rynkowych lub zobowiązania są krótkoterminowe. Dla nienotowanych instrumentów finansowych zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych i zakwalifikowano do drugiego poziomu hierarchii wartości godziwej.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2022 roku:

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 22. Kredyty bankowe prezentowane są jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że są to linie kredytowe wykorzystywane przez Spółkę i spłacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy).

### Nota 16 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	31 664	22 681
<i>w tym linię kredytową od Generalnego Wykonawcy<sup>(2)</sup></i>	9 378	-
Zobowiązania związane z zakupem gruntów <sup>(1)</sup>	23 450	23 450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	34 795	24 020
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	2 381	1 472
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	3 506	1 778
Pozostałe zobowiązania	891	674
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	2 261	981
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>98 947</b>	<b>75 055</b>

(1) Saldo dotyczy transakcji zakupu gruntu z dnia 19 września 2022 roku, w której Grupa poprzez swoją spółkę zależną podpisała ostateczną umowę zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie, płatność jest odroczone do 29 lutego 2024 roku

(2) Umowa z Generalnym Wykonawcą – Techbau Budownictwo Sp. z o.o. na Ursus 2E (VI) zakłada możliwość użycia linii kredytowej według której płatność dokonywana może być w wielkości 50% kwoty netto wystawionej faktury. Linia może zostać uruchomiona dla maksymalnie 6 faktur do sumarycznej wielkości 20 milionów zł. Jako stawkę oprocentowania należy przyjąć wysokość WIBOR6M na dzień 10.03.2023. Ostateczna spłata zadłużenia musi zostać dokonana na 30 dni po wygaśnięciu gwarancji dobrego wykonania lub 30 dni od po złożeniu gwarancji jakościowej

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania nie są oprocentowane i zwykle reguluje się je w ciągu 30 dni.

### Nota 17 – Koszty finansowe

Tabela przedstawia Koszty finansowe na dzień 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 roku:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 30 września 2022
Odsetki od obligacji	8 524	4 507
Strata z tytułu różnic kursowych od zobowiązania wycenianego wg zamortyzowanego kosztu	1 045	-
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg zamortyzowanego kosztu	1 480	-
Inne	1 538	2 112
<b>Razem</b>	<b>12 587</b>	<b>6 619</b>

### Nota 18 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Podatek bieżący</b>				
Podatek dochodowy za bieżący okres	5 590	414	6 227	2 590
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	2 963	3 226	(601)	(992)
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>8 553</b>	<b>3 639</b>	<b>5 627</b>	<b>1 598</b>
<b>Podatek odroczone</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	8 360	2 801	2 988	1 817
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(1 215)	664	(2 147)	(219)
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>7 145</b>	<b>3 465</b>	<b>841</b>	<b>(1 598)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>15 698</b>	<b>7 104</b>	<b>6 468</b>	<b>3 196</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 18 – Podatek dochodowy

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 30 września 2023 wyniosła 20,8% (34,9% w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2022 roku). Efektywna stopa procentowa za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku była wynikiem przekroczenia limitów finansowania dłużnego zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym oraz korekt CIT z lat ubiegłych.

### Nota 19 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2023
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	5 704	1 215	6 919
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	33 963	6 761	40 724
Odsetki naliczone od pożyczek	1 100	1 220	2 320
Rezerwa na koszty okresu	1 067	(197)	870
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	-	2 635
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	871	(119)	752
Pozostałe	750	272	1 023
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>46 090</b>	<b>9 152</b>	<b>55 242</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	48 641	16 649	65 290
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	9 129	367	9 496
Odsetki naliczone	567	-	567
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1 611	(264)	1 347
Różnica w wycenie Umowy SAFE	783	(504)	278
Pozostałe	338	49	387
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>61 068</b>	<b>16 297</b>	<b>77 366</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 17)</b>		<b>7 145</b>	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	46 090		55 242
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	61 068		77 366
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(37 260)		(45 334)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>8 830</b>		<b>9 909</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>23 809</b>		<b>32 032</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 20 – Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane od klientów z tytułu zakupu mieszkań i miejsc parkingowych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów do momentu ich wydania klientowi i prezentowane są w rachunku zysków i strat jako "Przychody ze sprzedaży". Ta pozycja bilansu jest czasowo uzależniona od relacji pomiędzy wskaźnikiem sprzedaży (który wzrasta wraz ze wzrostem pozycji), a wskaźnikiem odbiorów (który spada, wraz ze spadkiem pozycji).

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	139 911	198 047
- wzrost (zaliczki otrzymane)	331 302	242 123
- spadek (przychód rozpoznany)	(318 054)	(300 258)
<b>Łącznie zaliczki otrzymane</b>	<b>153 159</b>	<b>139 911</b>
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	1 207	
<b>Razem</b>	<b>154 366</b>	<b>139 911</b>

\* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 30 września 2023 roku.

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 23.

Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 9 miesięcy od zakończenia budowy.

### Nota 21 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022
	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(niepoddane przeglądowi/ niebadane)	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(niepoddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	318 898	142 467	199 414	61 734
<b>Łącznie przychody ze sprzedaży</b>	<b>318 898</b>	<b>142 467</b>	<b>199 414</b>	<b>61 734</b>
<b>Koszty własne</b>				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(210 253)	(89 994)	(151 061)	(44 500)
(Odpis aktualizujący) / odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	485	-
<b>Łącznie koszty własne</b>	<b>(210 253)</b>	<b>(89 994)</b>	<b>(150 576)</b>	<b>(44 500)</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>108 646</b>	<b>52 473</b>	<b>48 838</b>	<b>17 234</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży %</b>	<b>34%</b>	<b>37%</b>	<b>24%</b>	<b>28%</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 22 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka przeprowadziła analizę i nie zidentyfikowała przesłanek do świadczących o trwałej utracie wartość zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (i) Zobowiązania inwestycyjne

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych przedstawia tabela poniżej:

	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 30 września 2023	Kwota nierozliczona na dzień 30 września 2023	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2022	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	143 368	4 732	142 891	41 143
Hochtief Polska S.A.	70 400	46 462	51 380	1 819
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	116 388	67 159	19 150	9 610
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	43 025	7 517	44 161	28 286
Leancon Sp. z o.o.	32 500	8 384	32 500	24 073
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	36 600	19 500	36 600	35 357
Totalbud S.A.	17 434	13 357	-	-
<b>Razem</b>	<b>459 114</b>	<b>167 112</b>	<b>326 683</b>	<b>140 288</b>

#### (ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

Poniższa tabela prezentuje listę dostępnych linii kredytowych, które Spółka uzyskała w ramach bankowych umów kredytowych w celu zapewnienia finansowania budowy i innych ewentualnych kosztów realizowanych projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli poniżej zawierają niewykorzystaną część kredytów budowlanych przyznanych Spółce/ Grupie:

	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje VI	-	16 242
Ursus Centralny IIc	-	61 900
Grunwaldzka	-	10 884
Viva Jagodno IIB	-	17 846
Nowe Warzymice IV	-	12 757
Osiedle Vola	27 629	-
Thame	29 000	-
Między Drzewami	30 354	-
<b>Razem</b>	<b>86 983</b>	<b>119 630</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 września 2023 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

	Data Ukończenia projektu*	Na dzień 30 września 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 września 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 30 września 2023	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>							
Ursus Centralny IIc	Q3 2023	100 620	62 733	37 887	34 565	12 856	21 709
Osiedle Vola	Q1 2024	60 219	30 850	29 369	10 366	2 511	7 854
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	57 720	7 673	50 047	1 550	126	1 423
Miasto Moje VII	Q4 2024	45 261	8 449	36 813	569	61	508
Między Drzewami	Q3 2024	41 061	10 245	30 816	10 610	1 933	8 677
Nowa Północ Ia	Q1 2024	21 521	5 681	15 839	4 022	694	3 328
Miasto Moje VI	Q1 2023	16 991	5 754	11 237	50 367	28 080	22 286
Eko Falenty I	Q4 2023	16 779	5 894	10 885	3 833	798	3 034
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	13 442	3 990	9 453	26 461	10 364	16 098
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	8 941	2 666	6 274	12 072	3 906	8 167
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Q2 2025	4 776	2 149	2 627	0	0	0
Ursus Centralny IIb	Q1 2023	4 574	2 380	2 194	82 039	57 579	24 460
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	3 741	437	3 304	2 087	1 706	381
Grunwaldzka	Q2 2023	1 811	929	882	21 014	14 499	6 514
Nowe Warzymice III	Q4 2022	1 052	523	529	612	61	551
Viva Jagodno III	Q2 2025	923	92	831	923	92	831
Miasto Moje V	Q3 2022	556	298	259	2 526	1 539	987
Nowe Warzymice II	Q2 2022	508	142	366	0	6	-6
Miasto Moje IV	Q4 2021	445	275	170	1 492	500	993
Pozostałe zakończone projekty		2 526	2 001	525	3 708	2 561	1 147
<b>Razem (wylączając JV)</b>		<b>403 467</b>	<b>153 159</b>	<b>250 308</b>	<b>268 814</b>	<b>139 874</b>	<b>128 941</b>
Wilanów Tulip	Q3 2021	0	0	0	8 833	5 023	3 810
<b>Razem (wylączając JV)</b>		<b>403 467</b>	<b>153 159</b>	<b>250 308</b>	<b>277 647</b>	<b>144 896</b>	<b>132 751</b>

\*od dnia zakończenia inwestycji zaliczki od klientów ujmowane są jako przychody w okresie pomiędzy 3-9 miesięcy



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iv) Sprawy sporne

##### *Ursus Centralny*

Pismem z dnia 19 listopada 2021 roku Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił spółkę Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. ("Spółka Ursus Centralny") o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Taylora 6, 6A. Spółka Ursus Centralny otrzymała decyzję o wnoszeniu od 1 stycznia 2022 roku opłaty rocznej w nowej wysokości tj.:

- za rok 2022 w kwocie 476 tysięcy złotych
- za rok 2023 w kwocie 2.034 tysięcy złotych
- za rok 2024 i lata następne w kwocie 3.591 tysięcy złotych.

Spółka Ursus Centralny złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione. Grupa traktuje to jako zobowiązanie warunkowe.

W dniu 7 kwietnia 2022 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynęło pismo od Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy, z którego wynikało, że brak jest możliwości zawarcia ugody w powyższej sprawie. Dnia 1 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny otrzymała orzeczenie z dnia 25 maja 2022 r. od Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalające jej wniosek. W związku z powyższym dnia 13 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny złożyła sprzeciw do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Należy przy tym podkreślić, że już po wypowiedzeniu przez Prezydenta m.st. Warszawy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 98/2 z obrębu 1465128.2-09-09 o łącznej powierzchni 65 198 m<sup>2</sup> (dalej: „Nieruchomością”), co zostało dokonane pismem z dnia 19 listopada 2021 roku, przedmiotowa Nieruchomość uległa podziałowi na podstawie decyzji z dnia 22.07.2022 roku nr 335/202. Przedmiotową decyzją z Nieruchomości wydzielone zostały działki inwestycyjne oznaczone nr 98/7, 98/8, 98/9, 98/10 i 98/11, działka przeznaczona pod plac miejski oznaczona nr 98/14 oraz działki przeznaczone pod drogi publiczne oznaczone nr 98/12, 98/13 i 98/15. Tym samym z dniem ww. decyzja podziałowa stała się ostateczna (tj. z dniem 1.09.2022 r.) trzy wskazane powyżej działki drogowe o łącznej powierzchni 15 140 m<sup>2</sup> przeszły na własność m.st. Warszawy, co oznacza, że powierzchnia nieruchomości objętej opisanym wyżej postępowaniem administracyjnym uległa zmniejszeniu. Powyższe oznacza, że w przypadku oddalenia sprzeciwu Spółki Ursus Centralny od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 25 maja 2022 roku, opłata z tytułu użytkowania wieczystego w nowej, podwyższonej wysokości naliczana będzie od całej powierzchni Nieruchomości za okres od dnia 1.01.2022 roku do 1.09.2022 r., zaś od dnia 2.09.2022 roku naliczana będzie od powierzchni pomniejszonej w wyniku ww. podziału.

Dodatkowo, z dniem 28 października 2022 roku, prawo użytkowania wieczystego nowo wydzielonej działki inwestycyjnej oznaczonej nr 98/7 o powierzchni 8 686 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkami mieszkalnymi uległo przekształceniu w prawo własności, co również wpłynie na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego naliczanej po dniu 28 października 2022 roku.

Ponadto, na podstawie zawartej pomiędzy Spółką Ursus Centralny a Skarbem Państwa w dniu 27 października 2022 roku, Rep. A. 16373/2022, umowy zmiany celu użytkowania wieczystego części nieruchomości, ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących działki ew. nr 98/8 (o powierzchni 7 441 m<sup>2</sup>), 98/9 (o powierzchni 7 062 m<sup>2</sup>) oraz 98/10 (o powierzchni 9 880 m<sup>2</sup>) stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosić będzie, począwszy od dnia 1 stycznia 2023 roku 1% zgodnie z art. 73 ust. 2f oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2023 oraz ciężko jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie. Biorąc jednak pod uwagę postępy w zmianie stanu gruntu oraz obecną praktykę rynkową w podobnych przypadkach, Grupa zdecydowała się na ponowne oszacowanie zobowiązania i aktywa z tytułu prawa użytkowania, w wyniku czego rozpoznano dodatkowe aktywa z tytułu prawa użytkowania dotyczące zapasów, a zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania dotyczące zapasów wyniosły 13.916 tys. zł.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iv) Sprawy sporne

##### *Galileo*

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Galileo"), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 roku) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. W związku z jego wydaniem Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2.1 mln zł, na dzień 31 grudnia 2022 roku i z której w II kwartale 2023 roku zwolniono kwotę 535 tys. zł.

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka zawarła w trzech sprawach ugody, na mocy których doszło do zapłaty należności z tytułu obniżenia ceny i strony zobowiązały się do zawarcia ugód sądowych, w ramach których nastąpi cofnięcie powództw. Ponadto Spółka Galileo występuje jako pozwana w 7 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji.

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo ("Eiffage"), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od projektantów i ich ubezpieczyciela z tytułu szkody wyrządzonej przy realizacji tej inwestycji. Rozstrzygnięcie tego sporu sądowego nie jest spodziewane w roku 2023.

##### *Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości*

W styczniu 2023 roku spółki z grupy Ronson wystosowały wezwania do zapłaty skierowane do kilku spółek powiązanych, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży) o zwrot wpłaconych zadatków albo podwójnej ich wysokości, o zwrot udzielonej pożyczki, zwrot pozostałej części zadatku oraz o zapłatę odszkodowania za sprzedaż nieruchomości z wpisaną w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości hipoteką umowną:

- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp.k. („**Projekt 3**”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 6 462 113 zł (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie skierowane do sprzedającego oraz poręczycieli. Roszczenie Projekt 3 wynika z nadpłaty ceny kupionych nieruchomości. Roszczenie to zostało zaakceptowane przez sprzedającego w zawartej umowie sprzedaży. W związku z brakiem zapłaty w wyznaczonym w wezwaniu terminie, Projekt 3 złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności oświadczeniom o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przeciwko sprzedającemu oraz poręczycielom;
- Ronson Development SPV4 sp. z o.o. („**SPV4**”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 1 781 694 zł (jeden milion siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem spłaty kapitału i odsetek od pożyczki udzielonej spółce, od której została zakupiona nieruchomość przy ul. Dobosza w Warszawie (pożyczka została udzielona na cele związane z tym nabyciem), a także do trzech innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które złożyły poręczenie spłaty tego zadłużenia. W związku z brakiem zapłaty w wyznaczonym terminie SPV4 złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności oświadczeniom o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zarówno przeciwko sprzedającemu, jak i poręczycielom;
- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 4 sp.k. („**Projekt 4**”) odstąpiła od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przy ul. Wysockiego w Warszawie z powodu niewykonania warunków zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądała zapłaty kwoty 9 840 000 zł (dziewięć milionów osiemset czterdziestu tysięcy złotych) tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty, a następnie, w wyniku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji;

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iv) Sprawy sporne

##### *Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości*

- Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty kwoty 861 000 zł (osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) tytułem zwrotu pozostałej części zadatku wpłaconej w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie, która ostatecznie nie została nabyta przez spółkę z grupy Ronson;
- w związku z nabyciem nieruchomości przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie z wpisaną w dziale IV hipoteką umowną, wbrew treści przedwstępnej umowy sprzedaży, Ronson Development SPV3 sp. z o.o. („SPV3”) wystąpiła z żądaniem zapłaty odszkodowania w wysokości 25 000 000 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) albo doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązany z sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz z jego zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej, które zostało odrzucone przez sąd dnia 29 września 2023 z powodu przedłożenia nieodpowiedniej dokumentacji.

Żądania zapłaty obejmowały również wezwania do zapłaty odsetek umownych lub ustawowych za opóźnienie lub zastrzeżenie prawa do dochodzenia zapłaty tych kwot wraz z kosztami sądowymi i egzekucyjnymi, w postępowaniu sądowym oraz informacje o możliwości skorzystania z ustanowionych zabezpieczeń w razie braku zapłaty w wyznaczonym terminie.

W związku z brakiem zapłaty powyższych kwot, spółki te przystąpiły do dochodzenia swoich roszczeń na drodze postępowań sądowych (na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych) i egzekucyjnych:

- zostało wszczętych 11 postępowań egzekucyjnych, w ramach, których zostały zajęte rachunki bankowe dłużników, wierzytelności przysługujące im od innych podmiotów, a także nieruchomości bądź udziały w nieruchomościach; w czterech z przedmiotowych postępowań w okresie od 23 maja do 13 lipca 2023 roku zostały sporządzone protokoły opisu i oszacowania zajętych nieruchomości; a jeden protokół został sporządzony 3 listopada 2023 roku, a ponadto w dwóch postępowaniach egzekucyjnych w dniu 14 września 2023 roku zostały złożone wnioski o dokonanie sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji publicznej
- 21 lutego 2023 roku Projekt 4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 861 000 zł, będącej równowartością nierozliczonej części zadatku, wpłaconego na podstawie zawartej umowy przedwstępnej;
- 24 kwietnia 2023 roku SPV3 złożyła pozew o uzgodnienie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy al. Komisji Edukacji Narodowej z rzeczywistym stanem prawnym. W dniu 26 czerwca 2023 roku pozwana spółka złożyła wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, który został odrzucony przez sąd dnia 29 września 2023 z powodu przedłożenia nieodpowiedniej dokumentacji.

Na podstawie aktualnego stanu postępowania oraz najlepszej oceny Zarządu, aktywa Grupy z tytułu zaliczek na grunty i należności są w pełni odzyskiwalne.

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka: ryzyko globalne (Skutki konfliktu wojennego), ryzyko rynkowe i ryzyko finansowe (ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej, ryzyko stopy procentowej). Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2022 r., co było kontynuowane w okresie zakończonym 30 września 2023 r. polityka Grupy zakładała, że nie będzie się prowadzić obrotu (pochodnymi) instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone pozostałym jednostkom, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, instrumenty finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończony 30 września 2023.

#### *Ryzyko globalne - Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości*

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw.

Inflacja w krajach europejskich osiągnęła szczyt w 2022 r. i w pierwszych kwartałach 2023 r., ale szybko spada. W strefie euro stopa inflacji spadła z 10,6% w październiku 2022 r. do 4,3% w czerwcu 2023 r., spadek ten związany jest głównie ze spadkiem cen energii. Tendencje inflacyjne są podobne we wszystkich gospodarkach europejskich, ale poziomy inflacji znacznie się różnią, głównie ze względu na różnice we wrażliwości na ceny surowców oraz różnice w napiętej sytuacji na rynku pracy.

Obserwowalny od początku 2021 roku trend wzrostu światowych cen ropy, gazu i węgla gwałtownie wzrósł po inwazji Rosji na Ukrainę ze względu na sankcje nałożone na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowanych od dziesięcioleci w Europie.

Według ostatniej aktualizacji publikacji Banku Światowego oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski w 2023 roku spowolni bardziej niż początkowo sądzono, ponieważ trwająca wojna w Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii.

W 2022 roku wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji, szczególnie związanej ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji jest obecnie jednym z najwyższych w Unii Europejskiej. Decyzja polskiego rządu o całkowitej rezygnacji z importu rosyjskich surowców energetycznych do końca 2022 roku również wpłynęła na działania związane z pozyskiwaniem nowych źródeł dostaw, co dotyczy w szczególności węgla, oraz na intensyfikację inwestycji mających na celu dywersyfikację energetyczną.

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 roku po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Wzrost stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy w postaci wyższych kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 r. wyniosły 10.1 mln zł w porównaniu do 6.6 mln zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (z uwzględnieniem kosztów skapitalizowanych w zapasach). Począwszy od września 2023 r. oprocentowanie referencyjne (Wibor) znacząco spadło z historycznego maksimum i zostało odnotowane na poziomie 5,43% (Wibor 6M), co oznacza spadek o 24% w okresie 12 miesięcy.

Obniżyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba nowo zaciąganych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie w zakresie rynku mieszkaniowego Spółka zauważyła istotną tendencję przewagi nabywców gotówkowych w stosunku do nabywców korzystających z kredytów hipotecznych, co spowodowało znaczny spadek liczby sprzedanych lokali przez Grupę obserwowany od początku 2022 roku (-50% r/r w całym 2022 r.).

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Ryzyko globalne - Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości*

W lipcu 2023 polski rząd wprowadził program „Pierwsze Mieszkanie”, który ma pomóc Polakom w zakupie mieszkań i domów. Zgodnie z informacjami rządu program rozpocznie się w 2023 roku i zakończy w 2027 roku. Program ma na celu dofinansowanie do oprocentowania kredytów hipotecznych dla kwalifikujących się osób.

Start programu spowodował potrojenie liczby wniosków o kredyt hipoteczny w ujęciu rocznym, a także wzrost cen sprzedaży mieszkań i domów oraz gwałtowny wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych w tym okresie, co przełożyło się na spadek liczby oferowanych lokali do sprzedaży o 33,3% w ujęciu rok do roku.

Grupa zaobserwowała powyższą sytuację i odpowiednio przygotowała swoją ofertę, aby odpowiedzieć na wzrost popytu, uwzględniając ryzyko związane z zawieraniem umów z klientami uczestniczącymi w programie, ale nie narażając Grupy na istotne ryzyko z tego tytułu.

Ponadto, w konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie Grupa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji w celu oceny jej wpływu na jej działalność biznesową. W ramach realizowanej strategii Spółka ocenia obecnie planowane projekty i inicjuje projekty, które mają największe szanse powodzenia w najbliższej przyszłości, a także dokłada wszelkich starań, aby zabezpieczyć realizację projektów finansowaniem bankowym, tak, aby w jak największym stopniu ograniczyć ewentualny negatywny wpływ na działalność Spółki.

Z drugiej strony, zgodnie z obserwacją Zarządu, w pierwszej połowie 2023 r. sytuacja rynkowa zaczęła się zmieniać i zaobserwowano stopniowe spadki stóp procentowych, wraz z uruchomieniem przez polski rząd planu pożyczki 2%, wzrosła sprzedaż do poziomów, które podwoiły wielkość sprzedaży w analogicznym okresie 2022 roku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Grupy i jego Grupy.

#### *Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji*

Zgodnie z danymi GUS wskaźnik inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 2023 r. wyniósł 8,2%, w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku i w porównaniu do 11,5% na koniec drugiego kwartału 2023. Głównymi czynnikami wpływającymi na wysoki wskaźnik inflacji jest wzrost cen towarów - o 7,6% i usług - 9,7%. W stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług spadły (w tym towarów spadły o 0,2%, a ceny usług spadły o 0,5%).

Wzrost inflacji, a wraz z nim wzrost oprocentowania międzybankowego wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujący sposób:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co wpłynie na zmniejszenie popytu na nieruchomości klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowlanych, związane z problemami produkcji, energii oraz transportu;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku w sześciu największych miastach nastąpił wzrost sprzedaży o 148,4% w stosunku do poprzedniego roku oraz wzrost o 25,3% w stosunku do analogicznego okresu w 2022 roku.

Wzrost sprzedaży wynika głównie z obaw kupujących mieszkania o potencjalny wzrost cen sprzedaży mieszkań, głównie ze względu na wzrost popytu kupujących korzystających z 2% kredytów subsydiowanych przez rząd.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji*

Dodatkowo, nastąpił wzrost popytu na kredyty dzięki niewielkiemu obniżeniu bufora ostrożnościowego banków z 5% do 2,5% dla kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem oraz poprzez wykorzystanie okazji do powiększenia portfela mieszkań przez inwestorów indywidualnych przed wejściem w życie nowych przepisów ograniczających zakup większej ilości lokali.

Zarząd rozumie, że proces inflacji i jej stabilizacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznych wysiłków i czasu, dlatego też stale monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu wzrostu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Pomimo powyższych wyników istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, gdyż jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność gospodarczą i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

<sup>(6)</sup>

#### *Ryzyko rynkowe – Ryzyko kosztów budowy oraz niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę*

Działalność Grupy narażona jest na szereg zagrożeń związanych z kosztami budowy, takich jak ryzyko wzrostu kosztów budowy, wzrost kosztów surowców, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów pracy oraz opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy.

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą ponownie rosnąć w 2023 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto z trwaniem pandemii, konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie i brakami pracowników budowlanych.

Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa ocenia jako wysoką, gdyż jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Grupa ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko związane z nienależytym wykonaniem umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w realizacji projektu lub mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy. Spółka upatruje potencjalnych źródeł nienależytego wykonania zobowiązań przez generalnego wykonawcę w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzroście wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzroście cen energii.

Niewłaściwe wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium wyboru generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm i sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), a także jakość polisy ubezpieczeniowej obejmującej wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem i ujawnień związanych z powyższym tematem wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (Nota 31). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem i zarządzaniu ryzykiem przez kierownictwo Spółki.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy*

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz ich korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być znacząca. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### *Ryzyko rynkowe - Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy*

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w segmencie najmu instytucjonalnego (eng. Private Rented Sector – PRS). Segment ten został zidentyfikowany jako perspektywiczny i komplementarny dla Grupy działającej na rynku mieszkaniowym.

Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych oraz wizerunkowych (m.in. wzrostu zaangażowania kapitału, wzrostu poziomu zadłużenia, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, ryzyko słabszych wyników od przewidywań, ryzyko negatywnego PR), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Na dzień 30.09.2023 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych do zabudowy w segmencie PRS wynosiła 54.8 mln zł, co stanowiło ok. 5% aktywów Grupy.

Z uwagi na fakt, że działalność segmentu PRS jest komplementarna do podstawowej działalności Grupy, ryzyko braku sukcesu w tym segmencie nie wpłynie znacząco na sytuację finansową Grupy. W przypadku braku powodzenia w obszarze wynajmu, ukończone lokale będą mogły być w większości sprzedane przez Grupę na rynku jak zwykle mieszkania.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy nie byłaby znacząca. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### *Ryzyko legislacyjne i administracyjne*

Zmiany w ustawodawstwie w 2023 roku, w szczególności: rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny od dnia 1 lipca 2022 roku, nowe prawo budowlane oraz nowe regulacje związane z partycypowaniem w kosztach budowy dróg i infrastruktury stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy.

Zarząd stoi na stanowisku, że wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy. Pomimo tego, biorąc pod uwagę wieloletnie doświadczenie Spółki i Grupy na rynku, jej zdolność do szybkiego dostosowania się do nowych warunków rynkowych, jej sytuację finansową oraz reputację na rynku, Zarząd uważa, że zmiany te będą miały mniejszy zasięg niż w przypadku innych deweloperów.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Ryzyko legislacyjne i administracyjne*

Polskie środowisko prawne charakteryzuje się częstymi zmianami, niespójnością oraz brakiem jednolitej interpretacji przepisów prawa i przepisów podatkowych podlegających częstym zmianom, co wiąże się z przyczynianiem się do powstawania czynników ryzyka związanych z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa.

Zmiany mające miejsce w okresie sprawozdawczym lub po dniu sprawozdawczym:

W dniu 7 lipca 2023 r. uchwalona została zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która rewolucjonizuje polski porządek prawny w tym zakresie.

Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych do ustawy należy wskazać:

- rezygnację ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na rzecz planu ogólnego, który będzie obejmował obszar całej gminy i będzie aktem prawa miejscowego,
- ustalenie nowych zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- uchylenie z dniem 31 grudnia 2025 r. tzw. lex developer i wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego w postaci zintegrowanych planów inwestycyjnych, a także:
- wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe tylko dla terenu leżącego w wyznaczonym w planie ogólnym obszarze uzupełnienia zabudowy.

Dotychczasowe plany miejscowe będą obowiązywać do dnia wejścia w życie nowych planów i będą mogły być zmieniane na podstawie przepisów nowych. Jednocześnie co do zasady wstrzymane będzie uchwalanie nowych planów miejscowych, do czasu uchwalenia planu ogólnego. Jeśli do 31 grudnia 2025 roku plan ogólny nie zostanie uchwalony, to od 1 stycznia 2026 r. do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, nie będzie można uzyskać decyzji o warunkach zabudowy. Inwestycje będzie można realizować jedynie w oparciu o decyzje, które zostały wydane wcześniej lub w oparciu o obowiązujące plany miejscowe.

W ocenie Spółki należy zakładać, że wejście w życie ww. przepisów wydłuży znacząco czas oczekiwania na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a po 31 grudnia 2025 r. na nieruchomości położonych na terenie nieobjętym ani planem miejscowym ani planem ogólnym nie będzie możliwa realizacja inwestycji.

#### *Czynniki ryzyka finansowego*

Ze względu na swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak: ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej oraz ryzyko stopy procentowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego 2022 nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

#### *(i) Ryzyko walutowe*

Jednostki wchodzące w skład Grupy narażone są na ryzyko walutowe w związku z należnościami, zobowiązaniami oraz instrumentem finansowym wycenianym przez rachunek zysków i strat denominowanym w walutach innych niż polski złoty.

Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

Walutą funkcjonalną Grupy jest polski złoty, na dzień 30 września 2023 roku Grupa posiada zobowiązania pieniężne wobec akcjonariuszy wycenione na kwotę 41.6 mln PLN, według zamortyzowanego kosztu (2022: 70.5 mln PLN, wyceniane w poprzednim okresie w wartości godziwej przez wynik finansowy, który jest wyceniany w każdym okresie sprawozdawczym przez niezależnego rzeczoznawcę). Więcej informacji można znaleźć w Nocie 14.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Czynniki ryzyka finansowego*

##### *(i) Ryzyko walutowe*

Na dzień 30 września 2023 r., gdyby izraelski ILS osłabił się lub umocnił o 5% w stosunku do polskiego złotego, przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk/strata przypadający na akcjonariuszy Grupy byłby o 2,0 mln zł (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 3.5 mln ) wyższy/nniższy, wynikający z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat z przeliczenia. Analiza wrażliwości pomija wszelkie kompensujące się czynniki walutowe i została ustalona przy założeniu, że zmiana kursów walutowych nastąpiła na dzień bilansowy. Na dzień 30 września 2023 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

##### *(ii) Ryzyko płynności*

Ryzyko płynności to ryzyko powstania sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Grupy odnośnie zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Grupy oraz niepotrzebnego generowania strat.

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów.

Grupa monitoruje ryzyko płynności przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych, obligacji oraz finansowania od akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu (Umowa SAFE).

Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie i jego korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, gdyż w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność gospodarczą i sytuację finansową Spółki mogłaby być znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako średnie.

##### *(iii) Szacowanie wartości godziwej*

Nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe (do dnia posiadania zobowiązania wycenianego do wartości godziwej, tj. 25 maja 2023 oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku – szczegóły w Nocie 14) są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 10 i Nocie 14). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

##### *(iiii) Ryzyko stopy procentowej*

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Na dzień 30 września 2023 WIBOR6M wyniósł on 6,95% (na dzień 31 grudnia 2022 było to 7,14%). Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe na WIBOR3M lub WIBOR1M plus marża. Zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### Czynniki ryzyka finansowego

##### (iii) Ryzyko stopy procentowej

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto oraz rachunek zysków i strat przy założeniu zmiany zmiennej stopy procentowej o 1% przy założeniu, że wszystkie pozostałe zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2023		Na dzień 30 września 2022	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 645	(1 645)	393	(393)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 861)	2 861	(2 105)	2 105
<b>Razem</b>	<b>(1 216)</b>	<b>1 216</b>	<b>(1 712)</b>	<b>1 712</b>
<b>Aktywa netto</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 645	(1 645)	393	(393)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 861)	2 861	(2 105)	2 105
<b>Razem</b>	<b>(1 216)</b>	<b>1 216</b>	<b>(1 712)</b>	<b>1 712</b>

Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się, gdyż dotychczas wyemitowane przez Spółkę obligacje były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Znaczenie powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako średnie. Spółka ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

### Nota 25 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot związanych z Umowami SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec inwestorów SAFE. Umowy SAFE przyznały Inwestorom określone uprawnienia po wycofaniu Spółka z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do objęcia akcji Spółki po obniżonej cenie oraz instrumentów zamiennych na akcje Spółki, jeżeli akcje Spółki zostaną dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie, zabezpieczone prawem do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje A. Luzon Group, jeżeli akcje Spółki nie zostaną dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie .

W związku z podjęciem przez Spółkę decyzji, że w okresie określonym w Umowach SAFE Spółka nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie., na podstawie umowy, Spółka zobowiązała się do zwrotu A. Luzon Group finansowania otrzymanego od inwestorów w ramach Umów Investment SAFE w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń A. Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów Investment SAFE oraz mających zastosowanie izraelskie prawo.

Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 25 mln PLN (ok. 21.7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, a kolejne płatności będą dokonywane zgodnie z harmonogramem uzgodnionym przez strony umowy, ustalonym z uwzględnieniem kapitału potrzeb A. Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna kwota płatności na rzecz A.Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln zł (ok. 22 mln ILS), a pozostała kwota zostanie spłacona w 2025 roku.

Spółka zwraca uwagę, że finansowanie udzielone na podstawie Umów SAFE od momentu jego otrzymania jest klasyfikowane w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie finansowe Spółki.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 25 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W dniu 7 lipca 2023 roku Spółka i A.Luzon Group podpisały aneks do ww. porozumienia, na podstawie którego po przeprowadzeniu analiz z zakresu cen transferowych uzgodniły, że pozostała do spłaty kwota będzie oprocentowana w wysokości 3% rocznie. Więcej szczegółów dotyczących powyższych zagadnień znajduje się w nocie 14 niniejszego sprawozdania.

Poza powyższymi dodatkowe transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczą: zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu i związanego z tym wpływ na wynik finansowy (szczegóły w nocie 14) wynagrodzenia Zarządu, zwrotu kosztów przeglądu rewizyjnego i umowy o świadczenie usług doradczych z A. Luzon Group, głównym (pośrednim) akcjonariuszem, na łączną kwotę miesięczną 70 tys. zł, programu płatności w formie akcji oraz pokrycia kosztów podróży i bieżących drobnych wydatków. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 roku całkowita kwota refakturowanych kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 638 tys. złotych oraz 656 tys. złotych.

Ponadto w okresie zakończonym 30 września 2023 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie oraz jedno miejsce postojowe Panu Boazowi Haim, Prezesowi Zarządu Spółki, za łączną cenę netto (bez VAT) 369 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż opisane powyżej.

### Nota 26 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

#### Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Udzielone pożyczki	142	133
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	536	2 331
<b>Wartość bilansowa inwestycji Spółki</b>	<b>678</b>	<b>2 464</b>
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(142)	(133)
<b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie</b>	<b>536</b>	<b>2 331</b>

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Spółkę w czterech spółkach, gdzie Grupa posiada 50% udziałów i praw głosu: Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., które prowadzą dwa pierwsze etapy projektu City Link, jak również Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Coralchief Sp. z o.o. prowadzących projekt Wilanów Tulip.

#### Pożyczki udzielone do spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	30 września 2023	31 grudnia 2022
<b>Za rok okres zakończony</b>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>133</b>	<b>319</b>
Spłacone pożyczki	-	(195)
Naliczone odsetki	9	12
Odsetki zapłacone	-	(4)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>142</b>	<b>133</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 26 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Na dzień 30 września 2023 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

### Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Ochota	końcowa	11 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3 700
<b>Razem</b>			<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>67</b>	<b>3 700</b>

Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała warunkową umowę nabycia prawa wieczystego użytkowania działki położonej w Warszawie dzielnicy Ochota o powierzchni 0,25 ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 7,1 mln złotych.

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntów, dla których umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie przyszłych okresów:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Białołęka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1 860	85 000
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8 400
Warszawa, Bielany <sup>(2)</sup>	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4 559
<b>Razem</b>			<b>168,5</b>	<b>14,5</b>	<b>2 244</b>	<b>97 959</b>

(6) 1) Pozostała wartość do nabycia w projekcie Epopei

(7) 2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

(10)

#### Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje VI	Warszawa	7 lutego 2023	227	11 722
Ursus IIB	Warszawa	30 marca 2023	206	11 758
Nowe Warzymice IV	Szczecin	28 kwietnia 2023	75	3 818
Viva Jagodno IIb	Wrocław	11 maja 2023	152	8 876
Grunwaldzka	Poznań	19 maja 2023	70	3 351
Ursus IIC	Warszawa	17 sierpnia 2023	223	11 124
<b>Razem</b>			<b>953</b>	<b>50 649</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Miasto Moje VII	Warszawa	255	Hochtief Polska Sp. z o.o.	1 Marca 2023	70.4	Brak
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	Totalbud S.A.	10 Marca 2023	17.4	Brak
Ursus IIE	Warszawa	291	TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	10 Marca 2023	96.9	Brak
<b>Razem</b>		<b>557</b>			<b>184,7</b>	

#### Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje VIII	Warszawa	20 stycznia 2023	147	7 687
<b>Razem</b>			<b>147</b>	<b>7 687</b>

#### Umowy kredytowe

W dniu 12 kwietnia podpisano finansowanie projektu Osiedle VOLA na łączną kwotę 44,779 tys. zł.

W dniu 23 czerwca 2023 roku podpisano finansowanie Grunwald Między Drzewami i Nova Królikarnia 4b1 odpowiednio na łączną kwotę 40,500 tys. zł i 29,000 tys. zł.

#### Emisja obligacji

Dnia 3 lipca 2023 roku Spółka wyemitowała 60.000 obligacji serii X o łącznej wartości 60,000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1 000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej.

Data wykupu obligacji serii X to 3 lipca 2026 roku. Na oprocentowanie obligacji serii X składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 4,2%. Odsetki są płatne co pół roku, w styczniu i lipcu, aż do terminu wykupu.

Obligacje serii X są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,000 tysięcy złotych w zaokrągleniu, ustanowioną na następujących nieruchomościach będących własnością spółek zależnych Spółki:

Nazwa Projektu	Nr działki./ lokali	Powierzchnia działki/ lokali	Wartość w tys. zł.
Marynin / Zaborowska (Ronson Development SPV7)	81, 80/4, 79, 76, 82, 83	6 289	31 656
Dudka (Ronson Development - Projekt 5)	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 103, 104 115, 126, 127/1, 127/2, 88	64 403	40 373
KEN 57 siedziba Ronson (Ronson Development South)	4, U8, 45, 47, 47/A, 82, 117, 120, 1	953	11 232
Gwiaździsta – biura na wynajem (Ronson Development Horizon)	1/7	1 423	7 400
<b>Razem</b>			<b>90 661</b>

Wartość zabezpieczenia obligacji serii X do dnia wykupu nie może być niższa niż 75,000 tysięcy złotych

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Zatwierdzenie Podstawowego Prospektu Emisyjnego Obligacji

W dniu 25 lipca 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki sporządzony w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175 000 000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego spółka Ronson SE nie wyemitowała obligacji w tym programie.

### Nota 28 – Wydarzenia po dacie bilansowej

#### Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Eko Falenty I	Warszawa	16 października 2023	42	4 304
<b>Razem</b>			<b>42</b>	<b>4 304</b>

#### Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Zielono Mi I- II	Warszawa	18 października 2023	198	10 650
<b>Razem</b>			<b>198</b>	<b>10 650</b>

#### Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów po dniu 30 września 2023

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do		Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
				17 października 2023 (mln złotych)	dnia 2023		
Warszawa, Bemowo	końcowa	17 października 2023	16,0	16,0		86	4 100
<b>Razem</b>			<b>16,0</b>	<b>16,0</b>		<b>86</b>	<b>4 100</b>

#### Splata obligacji

W dniu 2 października 2023 Spółka dokonała częściowej spłaty Obligacji serii V w kwocie 40,0 mln złotych.

#### Podpisanie aneksu do zobowiązania SAFE

W dniu 8 listopada 2023 r. Spółka i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („Luzon Group”), akcjonariusz dominujący Spółki, działając za zgodą Rady Nadzorczej Spółki wyrażoną na podstawie art. 3841 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych w uchwale z dnia 8 listopada 2023 r., zawarli aneks, z datą 9 listopada 2023, („Aneks”) do porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie umów inwestycyjnych typu SAFE („Porozumienie”). Aneks przewiduje zmianę harmonogramu płatności przewidzianą w Porozumieniu, w ten sposób, że część płatności, które miały zostać dokonane w 2024 roku w wysokości 15 mln PLN (ok. 13,2 mln ILS) zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu Aneksu a do zapłaty w 2024 roku pozostanie kwota 10 mln PLN (ok. 8,8 mln ILS). Pozostałe postanowienia Porozumienia pozostają bez zmian.

**W imieniu Zarządu**

\_\_\_\_\_  
**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

\_\_\_\_\_  
**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży

\_\_\_\_\_  
**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu  
ds. Marketingu i Innowacji

\_\_\_\_\_  
**Tomasz Kruczyński**  
Osoba odpowiedzialna za  
Sporządzenie sprawozdania finansowego

**Warszawa, 9 listopada 2023 roku**



## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień w tysiącach PLN	Nota	30 września 2023 (poddane przeładowi/niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	2
Udziały w jednostkach zależnych	6	503 083	445 275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	245 044	266 441
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>748 128</b>	<b>711 717</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 544	1 410
Należności od jednostek zależnych		1 618	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	17 470	10 140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		60 612	6 397
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>81 245</b>	<b>17 947</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>829 373</b>	<b>729 664</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		1 232	-
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		348 882	289 268
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>511 163</b>	<b>450 317</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	8	158 155	158 110
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 201	3 323
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11	19 501	-
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>182 857</b>	<b>161 433</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Obligacje	8	100 000	40 000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	11 682	5 260
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1 565	2 148
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11	22 106	-
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	-	70 506
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>135 353</b>	<b>117 914</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>318 210</b>	<b>279 347</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>829 373</b>	<b>729 664</b>

Noty zawarte na stronach 70 do 77 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

	Nota	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończonych 30 września 2023	zakończonych 30 września 2023	zakończonych 30 września 2022	zakończonych 30 września 2022
		(poddane przeglądowi/niebadane)	(poddane przeglądowi/niebadane)	(poddane przeglądowi/niebadane)	(poddane przeglądowi/niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>					
Przychody ze sprzedaży		4 814	3 114	2 613	754
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(4 280)	(1 481)	(3 904)	(1 225)
Pozostałe przychody/(wydatki)		(1 380)	(1 371)	(919)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	-	(1 076)	-
<b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(846)</b>	<b>261</b>	<b>(3 286)</b>	<b>(472)</b>
Wynik jednostek po opodatkowaniu	6	57 814	35 791	19 104	5 347
<b>Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych</b>		<b>56 968</b>	<b>36 052</b>	<b>15 818</b>	<b>4 875</b>
Przychody finansowe	9	19 596	6 075	14 237	6 077
Koszty finansowe	9	(21 414)	(9 021)	(13 615)	(5 144)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	11	6 422	46	(5 722)	(2 744)
<b>Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>4 605</b>	<b>(2 900)</b>	<b>(5 100)</b>	<b>(1 810)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>61 573</b>	<b>33 152</b>	<b>10 719</b>	<b>3 065</b>
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		(1 959)	685	275	(812)
<b>Zysk za rok</b>		<b>59 614</b>	<b>33 838</b>	<b>10 993</b>	<b>2 253</b>
Pozostałe całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto</b>		<b>59 614</b>	<b>33 838</b>	<b>10 993</b>	<b>2 253</b>
<b>Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)</b>		<b>162 442 859</b>	<b>162 442 859</b>	<b>162 442 859</b>	<b>162 442 859</b>
<i>w złotych (PLN)</i>					
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>		<b>0,367</b>	<b>0,208</b>	<b>0,068</b>	<b>0,014</b>

Noty zawarte na stronach 70 do 77 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

## Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<b>Stan na 1 stycznia 2023</b>	12 503	150 278	-	(1 732)	289 268	450 317
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 30 września 2023	-	-	-	-	59 614	59 614
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	-	-	59 614	59 614
Płatności w formie akcji	-	-	1 232	-	-	1 232
<b>Stan na 30 września 2023</b>	12 503	150 278	1 232	(1 732)	348 882	511 162

## Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<b>Stan na 1 stycznia 2022</b>	12 503	150 278	(1 732)	258 996	420 045
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 30 września 2022	-	-	-	10 993	10 993
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody/(koszty) ogółem</b>	-	-	-	10 993	10 993
<b>Stan na 30 września 2022</b>	12 503	150 278	(1 732)	269 989	431 038

Noty zawarte na stronach 70 do 77 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2023	2022
W tysiącach złotych	Nota		
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		59 614	10 993
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres:</i>			
<i>do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(19 579)	(12 731)
Koszty finansowe	9	20 334	13 591
Amortyzacja		2	14
Wycena Umowy SAFE	11	(6 422)	5 722
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		1 063	(1 494)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		1 853	(275)
Utrata wartości aktywów finansowych		-	1 076
Płatności w formie akcji w kapitałach		1 232	-
Wynik netto spółek zależnych w ciągu roku	6	(57 804)	(19 104)
<b>Podsuma</b>		<b>292</b>	<b>(2 088)</b>
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(134)	(1 605)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		(1 618)	390
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań wobec jednostek zależnych		-	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(584)	(402)
<b>Podsuma</b>		<b>(2 044)</b>	<b>(3 825)</b>
Odsetki zapłacone	8,9	(11 524)	(10 466)
Odsetki otrzymane		3 643	4 310
<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(9 924)</b>	<b>(9 981)</b>
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(6 500)	(82 525)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	36 502	30 202
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych		-	40 845
Inwestycje w jednostkach zależnych		-	(10)
<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>30 002</b>	<b>(11 488)</b>
<b>Przeplwy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu umowy SAFE	11	-	74 626
Splata zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu	11	(25 000)	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	8	59 137	-
Splata obligacji	8	-	(50 000)
<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(34 137)</b>	<b>24 626</b>
<b>Przeplwy pieniężne netto</b>		<b>54 215</b>	<b>3 158</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		6 397	12 556
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	1 411
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>60 612</b>	<b>17 125</b>

Noty zawarte na stronach 70 do 77 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 1 – Informacje ogólne

Ronson Development SE ("Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie, przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa firma Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski.

Spółka wraz z jej jednostkami zależnymi ("Grupa") prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego, w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem.

Na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A.Luzon Group"), jednostka dominująca najwyższego szczebla, posiada pośrednio poprzez swoją spółkę zależną I.T.R. Dori B.V. 66,06% akcji Spółki oraz posiada 32,98% bezpośrednio. Pozostałe 0,96% akcji Spółki to akcje własne. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 29 czerwca 2023 roku akcjonariusze Spółki, tj. Amos Luzon Development and Energy Group i I.T.R. Dori B.V. zawarli umowę, której przedmiotem jest reorganizacja działalności Amos Luzon Development and Energy Group. W ramach reorganizacji zostanie utworzona nowa spółka izraelska, będąca w całości własnością Amos Luzon Development and Energy Group, na którą zostanie przeniesiona wydzielona część działalności obejmująca obszar działalności Amos Luzon Development and Energy Group w zakresie nieruchomości, w tym akcje Emitenta posiadane bezpośrednio przez Amos Luzon Development and Energy Group. Następnie, Amos Luzon Development and Energy Group przekaze całość posiadanych udziałów nowoutworzonej spółki izraelskiej na rzecz I.T.R. Dori B.V. Wejście w życie umowy uzależnione jest od uzyskania zgód korporacyjnych organów Amos Luzon Development and Energy Group oraz decyzji organów podatkowych i innych właściwych instytucji, co powinno nastąpić w ciągu 90 dni od dnia zawarcia umowy.

### Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

Niniejsze Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej, co oznacza, że Spółka będzie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Spółka nie prowadzi osobnych segmentów działalności, w ocenie Zarządu jedynym segmentem działalności jest działalność holdingowa nas spółkami z Grupy.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 9 listopada 2023 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Informacje dodatkowe na temat znaczących zasad rachunkowości i wpływ nowych standardów rachunkowości (MSSF) znajdują się w Nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 3 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku, poza zmianami opisanymi w Nocie 4 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdania finansowego Spółki ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Spółki.

Transakcje wyrażone w walucie innej niż waluta funkcjonalna są przeliczane przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty powstałe w wyniku rozliczeń tych transakcji i w wyniku wyceny pieniężnych aktywów i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna są ujmowane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

### Nota 5 – Sezonowość

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

### Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku:

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia
Stan na początek roku	445 275	458 449
Zwiększenia	-	10
Sprzedaż udziałów	-	-
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	57 809	31 660
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	(44 845)
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>503 084</b>	<b>445 275</b>

Spółka posiada i jest właścicielem (bezpośrednio oraz pośrednio) 64 spółek. Spółki te prowadzą działalność polegającą na sprzedaży lokali, głównie mieszkań, w wielorodzinnych projektach mieszkaniowych klientom indywidualnym w Polsce, jak również w rozwijaniu branży najmu instytucjonalnego (PRS).

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Dodatkowe informacje odnośnie spółek w Grupie zawarte są w Nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku wyniósł 57,8 mln złotych.

### Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres zakończony 30 września 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 (badane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>276 580</b>	<b>199 828</b>
Udzielone pożyczki	6 500	106 725
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(36 502)	(43 702)
Odpis	-	(1 076)
Naliczone odsetki	18 815	18 886
Spląty odsetek	(2 879)	(4 080)
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>262 514</b>	<b>276 580</b>
Aktywa krótkoterminowe	17 470	10 140
Aktywa długoterminowe	245 044	266 441
<b>Stan na koniec roku razem*</b>	<b>262 514</b>	<b>276 581</b>

\* Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 30 września 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku w kwocie 10,1 mln zł

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10 do Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku). Wartość godziwa otrzymanych i udzielonych pożyczek nie różni się istotnie od jej wartości bilansowej.

### Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 30 września 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 (badane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>203 370</b>	<b>249 238</b>
Wykup obligacji	-	(50 000)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	60 000	-
Koszt emisji	(863)	-
Zamortyzowany koszt emisji	907	1 349
Odsetki naliczone	17 876	18 086
Odsetki spłacone	(11 453)	(15 303)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>269 837</b>	<b>203 370</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	111 682	45 260
Zobowiązania długoterminowe	158 155	158 110
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>269 837</b>	<b>203 370</b>

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.



## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	18 815	5 846	12 490	5 820
Odsetki od lokat bankowych	764	707	229	154
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	18	(477)	1 518	103
<b>Przychody finansowe</b>	<b>19 596</b>	<b>6 075</b>	<b>14 237</b>	<b>6 077</b>
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(17 875)	(6 681)	(12 249)	(4 824)
Odsetki i opłaty od otrzymanych pożyczek od spółek zależnych	-	132	-	-
Opłaty bankowe	(71)	-	-	-
Strata z tytułu różnic kursowych	(1 080)	(1 080)	(24)	(24)
Opłaty i prowizje	(907)	(352)	(1 067)	(205)
Inne	(1 480)	(989)	(95)	(91)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(21 414)</b>	<b>(8 971)</b>	<b>(13 615)</b>	<b>(5 144)</b>
<b>Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</b>	<b>6 422</b>	<b>46</b>	<b>(5 722)</b>	<b>(2 743)</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>4 605</b>	<b>(2 850)</b>	<b>(5 100)</b>	<b>(1 810)</b>

### Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie Umów SAFE. Umowy SAFE przyznały Inwestorom określone uprawnienia po wycofaniu Spółki z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do objęcia akcji Spółki po obniżonej cenie oraz instrumentów zamiennych na akcje Spółki, jeżeli akcje Spółki są dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie, zabezpieczone prawem do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje A.Luzon Group, jeżeli akcje Spółki nie zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie .

W związku z podjęciem przez Spółkę decyzji, że w okresie określonym w Umowach SAFE Spółka nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie., Spółka na podstawie odrębnego porozumienia zobowiązała się do zwrotu A Luzon Group finansowania otrzymanego od Inwestorów w ramach Umów SAFE w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń A.Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE oraz mających zastosowanie przepisów izraelskiego prawa. Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 25 mln PLN (ok. 21.7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, a kolejne płatności będą dokonywane zgodnie z harmonogramem uzgodnionym przez strony umowy, ustalonym z uwzględnieniem potrzeb kapitałowych A. Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna kwota płatności na rzecz A. Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln zł (ok. 22 mln ILS), zaś pozostała kwota zostanie spłacona w 2025 roku.

Spółka zwraca uwagę, że finansowanie udzielone na podstawie Umów SAFE od momentu jego otrzymania jest klasyfikowane w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie finansowe Spółki.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W dniu 7 lipca 2023 roku Spółka i Luzon Group podpisały aneks do ww. umowy, na podstawie którego po przeprowadzeniu analiz z zakresu cen transferowych uzgodniły, że pozostała do spłaty kwota będzie oprocentowana w wysokości 3% rocznie. Szczegóły dotyczące powyższych transakcji zawarte są Nocie 14 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku miały miejsce transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi: zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu i związany z tym wpływ na wynik finansowy (szczegóły w nocie 14), wynagrodzenie Zarządu, program płatności w formie akcji, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm, odsetki od pożyczek udzielanych podmiotom powiązаныm, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 roku całkowita kwota refakturowanych kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 629 tys. złotych oraz 656 tys. złotych.

Ponadto w okresie zakończonym 30 września 2023 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie oraz jedno miejsce postojowe Panu Boazowi Haim, Prezesowi Zarządu Spółki, za łączną cenę netto (bez VAT) 369,0 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż opisane powyżej.

### Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A.Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot związanych z Umowami SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec Inwestorów SAFE.

Zawarcie tego porozumienia wynika z faktu, że Spółka podjęła decyzję, iż w terminie wyznaczonym w Umowach SAFE nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awii. Na podstawie porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić A.Luzon Group finansowanie otrzymane od Inwestorów na podstawie Umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń A.Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego. Płatności na rzecz A. Luzon Group w łącznej wysokości 25 mln PLN (ok. 21.7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem ustalonym przez strony porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych A.Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna suma płatności na rzecz A.Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln PLN (ok. 22 mln ILS) a pozostała kwota zostanie spłacona w roku 2025. Na podstawie osądu Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 roku spowodowało wygaśnięcie zobowiązania wobec inwestorów oraz ujęcie nowego zobowiązania wobec A. Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wycenione na według zamortyzowanego kosztu przy zdyskontowanej stopie przepływow pieniędzy w wysokości 7,14% w skali roku.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Poniższa tabela przedstawia ruch na nowym zobowiązaniu do Luzon Group za okres od 25 maja 2023 roku do końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 września 2023 roku:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Splata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.09.2023 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	64 083 496	25 maja 2023	25 000 000	1 479 658	1 044 198	41 607 352
					Część długoterminowa	19 501 227
					Część krótkoterminowa	22 106 125

Na różnicy pomiędzy wartością godziwą zobowiązania finansowego wobec inwestorów, którego zaprzestano ujmować a wartością godziwą nowego zobowiązania wobec A. Luzon Group, na dzień rozpoznania (25.05.2023r.) został zrealizowany koszt finansowy w kwocie 2,6 mln złotych ujęty w rachunku wyników w linii zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy, wynikający ze zmiany stopy dyskontowej uzależnionej od oprocentowania obligacji A.Luzon Group. Spółka zaznacza, iż finansowanie udzielone na podstawie Umów SAFE, od czasu jego uzyskania było klasyfikowane w sprawozdaniach finansowych jako zobowiązanie finansowe Spółki.

Na dzień 25 maja 2023 roku wartość godziwa zobowiązania wobec inwestorów SAFE wyniosła 54,6 milionów shekli izraelskich (61,5 milionów złotych) przy założeniu warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny przy stopie dyskontowej 9,3% w skali roku. Na moment wyksięgowania zobowiązania do inwestorów, zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 8,9 mln złotych został ujęty w rachunku wyników w linii zysk (strata) z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

W dniu 7 lipca 2023 roku Spółka i A. Luzon Group podpisały aneks do ww. porozumienia, na podstawie którego po przeprowadzeniu analiz cen transferowych uzgodniły, że pozostała do spłaty kwota będzie oprocentowana w wysokości 3% w skali roku. Odsetki zostały już uwzględnione przy wstępnym uznaniu zobowiązania wobec A. Luzon Group. Wartość zobowiązania nie różni się istotnie od wartości według wyceny do wartości godziwej.

#### **Umowa SAFE - opis powstania zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej do momentu usunięcia z bilansu**

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka zawarła 5 odrębnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Umowy SAFE”), pozyskując łączną kwotę 60 mln ILS, co stanowi równowartość 61,5 mln zł w FVPL na dzień 25 maja 2023 r. oraz równowartość 70,5 mln zł w FVPL na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 25 maja 2023 roku spółka i jej główny udziałowiec (A. Luzon Group) podpisali porozumienie, które wraz z pierwotnymi Umowami SAFE spowodowała wykreślenie z bilansu zobowiązania finansowego wycenionego na FVPL, patrz nota 14 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Umowy SAFE przyznawały inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania akcji Spółki po obniżonej cenie oraz instrumentów zamiennych na akcje Spółki w przypadku dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiiwie, zabezpieczone prawem do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje A. Luzon Group w przypadku, gdyby akcje Spółki nie zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiiwie.

Powyższe Umowy SAFE nie nakładają na Grupę żadnych restrykcyjnych kowenantów, jak również żadnych dodatkowych obciążeń z tytułu potencjalnych odsetek.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

*Umowa SAFE - opis powstania zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej do momentu usunięcia z bilansu*

Dany instrument należy sklasyfikować jako zobowiązanie finansowe, ponieważ zawiera obowiązek dostarczenia inwestorom środków pieniężnych w przypadku zmiany kontroli oraz zawiera opcję zamiany, która nie spełnia kryteriów ustalonej ceny. Grupa wyznaczyła zobowiązanie finansowe jako wycenione w FVPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy) w całości, przy początkowym ujęciu. Żadna kwota nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez inwestorów SAFE oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień wyksięgowania zobowiązania (25 maja 2023) oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w dniu płatności [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota zobowiązania w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Wartość godziwa 25.05.2023 [w złotych]	Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat [w złotych]
EJS Galatee Holdings	1 500 000	23 luty 2022	413 232	1 876 734	1 773 104	1 547 231	225 873
Sphera Master Fund L.P	26 500 000	18 luty 2022	7 264 254	32 753 070	30 944 513	27 002 544	3 941 970
Sphera Small Cap L.P	2 000 000	18 luty 2022	551 953	2 488 646	2 351 228	2 051 709	299 519
Moore Provident Funds	15 000 000	23 luty 2022	-	18 656 716	17 626 531	15 381 117	2 245 414
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15 000 000	24 luty 2022	-	18 851 326	17 810 395	15 541 558	2 268 836
<b>Razem</b>	<b>60 000 000</b>		<b>8 229 439</b>	<b>74 626 492</b>	<b>70 505 771</b>	<b>61 524 159</b>	<b>8 981 612</b>

### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Wycena umów SAFE do dnia 25 maja 2023 roku (dzień zaprzestania ujmowania zobowiązania finansowego wobec inwestorów) została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych. Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych („AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty.

Założenia użyte w modelu wyceny są oparte na przyszłych zmiennych rynkowych z uwzględnieniem oceny Zarządu Grupy co do realizacji umowy. Liczne obiektywne i subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

- ceny, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki rynkowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Grupy;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynnienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Grupy, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe.

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny tj. 25.05.2023 roku Zarząd Spółki szacował, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów SAFE; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest już potwierdzone, że notowanie akcji Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie nie będzie mieć miejsca

W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE na dzień wyksięgowania zobowiązania, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 6,4 milionów złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

#### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji A. Luzon Group (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 25 maja 2023 roku.

Poniższa tabela podsumowuje informacje ilościowe na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych do wyceny wartości godziwej na poziomie 3:

Opis	Wartość godziwa		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	25 maja 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		25.05.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowa SAFE)	61 524	70 506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6,54%	Przesunięcie YMT stopy o +/-1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 1 168 zł)

Zmiany pozostałych czynników nie wpływają materialnie na wycenę, ponieważ jest ona powiązana z obserwowalną transakcją jaką było przelanie środków pieniężnych przez inwestorów SAFE.

### Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 28 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Warszawa, 9 listopada 2023 roku

#### W imieniu Zarządu

**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży

**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu  
ds. Marketingu i Innowacji

**Tomasz Kruczyński**  
Osoba odpowiedzialna za  
Sporządzenie sprawozdania finansowego

**ZMIANA NR 8 – PKT. 25 (STR. 422) DODAJE SIĘ:**



# Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

---

## Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57, obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2023 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r. oraz informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

---

## Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

---

## Wniosek

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 Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

---

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, [www.pwc.pl](http://www.pwc.pl)

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750050, NIP 526-021-02-28. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.





Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident

Numer ewidencyjny: 90091

Warszawa, 9 listopada 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

**Boaz Haim, Prezes Zarządu**

---

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

**Yaron Shama, Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych**

---