



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 4**

### **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 4 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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z:

- publikacją w dniu 15 maja 2024 r. Skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres trzech miesięcy kończący się 31 marca 2024 roku.

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 21 maja 2024 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 31 marca 2024 r. oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2023 r.:

| W tysiącach złotych (PLN)  | 31.12.2023       | struktura     | 31.03.2024       | struktura     |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Pasywa**</b>  | <b>1 203 599</b> | <b>100,0%</b> | <b>1 288 569</b> | <b>100,0%</b> |
| Kapitał własny**   | 533 672          | 44,3%         | 564 203          | 43,8%         |
| Długoterminowe obligacje   | 118 676          | 9,9%          | 177 806          | 13,8%         |
| Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu         | 25 593           | 2,1%          | 27 413           | 2,1%          |
| Krótkoterminowe obligacje  | 106 644          | 8,9%          | 99 767           | 7,7%          |
| Krótkoterminowe zabezpieczone kredyty bankowe                                    | 8 815            | 0,7%          | 6 669            | 0,5%          |
| Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów                              | 489              | 0,0%          | 489              | 0,0%          |
| Zaliczki otrzymane**   | 234 175          | 19,5%         | 247 967          | 19,2%         |
| <b>Dług brutto*</b>  | <b>260 217</b>   |               | <b>312 143</b>   |               |
| Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe) | 12 809           |               | 20 568           |               |
| Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 203 860          |               | 289 236          |               |
| <b>Dług netto*</b>   | <b>43 548</b>    |               | <b>2 339</b>     |               |
| <b>Wskaźnik dług netto / kapitał własny*</b>                                     | <b>8,2%</b>      |               | <b>0,4%</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). \*\*Pozycje nie wliczają się do kalkulacji długu brutto, definicja APM zawarta w Prospekcie

Na dzień 31 marca 2024 r. wartość kapitału własnego wyniosła 564 203 tys. zł, a udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 43,8% i był niższy o 0,5 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. Głównym wyjaśnieniem zmian w strukturze finansowania Grupy Emitenta jest:

- wzrost kapitału własnego o 30 531 tys. zł, głównie w wyniku dodatniego zysku netto w 1Q 2024 r.;
- wzrost salda długoterminowych obligacji o 59 130 tys. zł w wyniku nowej emisji w 1Q 2024 r.;
- wzrost salda zaliczek otrzymanych o 13 792 tys. zł, co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie.

Na koniec marca 2024 r. Grupa posiadała kredyty bankowe, których łączne saldo na dzień 31.03.2024 r. wynosiło 6 669 tys. zł. Całość kredytów stanowiły kredyty krótkoterminowe i były zabezpieczone na realizowanych projektach mieszkaniowych:

| Projekt              | Waluta | Nominalna stopa procentowa | Rok zapadalności | Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych) | Saldo na dzień 31 marca 2024 r. (w tys. złotych) |
|----------------------|--------|----------------------------|------------------|---|--|
| Osiedle Vola         | PLN    | Wibor 1M + 2.80%           | 2026             | 44 779  | -  |
| Nova Królikarnia 4b1 | PLN    | Wibor 1M + 2.90%           | 2026             | 29 000  | 3 526  |
| Między Drzewami      | PLN    | Wibor 1M + 2.80%           | 2026             | 40 500  | 2 418  |
| Ursus Centralny IIe  | PLN    | Wibor 3M + 2.10%           | 2027             | 121 400   | 365  |
| Miasto Moje VII      | PLN    | Wibor 3M + 2.10%           | 2027             | 77 900  | 360  |
| <b>Razem</b>         |        |                            |                  | <b>313 579</b>                                    | <b>6 669</b>                                     |

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Na 31 marca 2024 r. wartość bilansowa obligacji Spółki wynosiła 277 573 tys. zł, z czego 99 767 tys. zł stanowiły obligacje krótkoterminowe (51 085 tys. zł wartości nominalnej serii V oraz 40 000 tys. zł wartości nominalnej serii W zapadających w ciągu następnych 12 miesięcy od dnia bilansowego, tj. od 31 marca 2024 r., oraz naliczone odsetki w wysokości 9 177 tys. zł od obligacji serii V, W, X, P2023A, a także potrącone koszty emisji w łącznej kwocie 495 tys. zł). Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o wyemitowanych seriach obligacji na dzień 31.03.2024 r.:

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | <b>Waluta</b> | <b>Nominalna stopa procentowa</b> | <b>Rok wymagalności</b> | <b>Kapitał</b> | <b>Odsetki naliczone</b> | <b>Opłaty i prowizje</b> | <b>Wartość bilansowa</b> |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Obligacje serii V                | PLN           | Wibor 6M + 4,30%                  | 2024                    | 51 085         | 2 518                    | (4)                      | 53 599                   |
| Obligacje serii W                | PLN           | Wibor 6M + 4,00%                  | 2025                    | 100 000        | 4 409                    | (489)                    | 103 923                  |
| Obligacje serii X                | PLN           | Wibor 6M + 4,20%                  | 2026                    | 60 000         | 1 531                    | (648)                    | 60 882                   |
| Obligacje serii P2023A           | PLN           | Wibor 6M + 3,85%                  | 2027                    | 60 000         | 718                      | (1 549)                  | 59 169                   |
| <b>Razem</b>                     |               |                                   |                         | <b>271 085</b> | <b>9 177</b>             | <b>(2 690)</b>           | <b>277 573</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 31 marca 2024 r., zaplanowane jest w pozostałej części 2024 roku oraz w latach 2025-2026 roku. Grupa uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży:

| <b>Nazwa projektu</b> | <b>Lokalizacja</b>                     | <b>Data rozpoczęcia budowy</b> | <b>Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2024</b> | <b>Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2024</b> | <b>Łączna liczba lokali</b> | <b>Łączna powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Planowany rok zakończenia budowy</b> |
|-----------------------|--|--------------------------------|--|--|-----------------------------|--|---|
| Ursus Centralny Ile   | Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego | Q2 2022                        | 196  | 95   | 291                         | 16 127                                     | Q4 2024                                 |
| Miasto Moje VII       | Warszawa, Białołęka, ul. Marwińska     | Q2 2022                        | 214  | 41   | 255                         | 11 725                                     | Q4 2024                                 |
| Między Drzewami       | Poznań, ul. Smardzewska                | Q2 2022                        | 114  | 3  | 117                         | 5 803                                      | Q3 2024                                 |
| Nowa Północ Ia        | Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza  | Q3 2022                        | 90   | 20   | 110                         | 5 230                                      | Q2 2024                                 |
| Zielono Mi I          | Warszawa, Mokotów, ul. Ananasowa       | Q1 2024                        | 14   | 78   | 92                          | 5 702                                      | Q3 2025                                 |
| Nowa Północ Ib        | Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza  | Q1 2024                        | 2  | 87   | 89                          | 4 234                                      | Q3 2025                                 |
| Viva Jagodno III      | Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa         | Q1 2024                        | 18   | 40   | 58                          | 3 140                                      | Q3 2025                                 |
| Nova Królikarnia 4b1  | Warszawa, ul. Srebrnych Świerków       | Q1 2023                        | 4  | 7  | 11                          | 2 503                                      | Q2 2025                                 |
| Nowe Warzymice V.1    | Szczecin, ul. Do Rajkowa               | Q1 2024                        | 7  | 5  | 12                          | 942  | Q2 2025                                 |
| <b>Razem</b>          |  |                                | <b>659</b>                                     | <b>376</b>                                       | <b>1 035</b>                | <b>55 406</b>                              |   |

Źródło: Emitent

Wśród projektów w budowie z oczekiwaną datą ukończenia w 2024 r. znajduje się 4 inwestycje o łącznej liczbie lokali 773 i powierzchni 38,9 tys. m<sup>2</sup> PUM. Na dzień 31.03.2024 r. 614 lokale były sprzedane (79%).

Pozostałe projekty, których ukończenie przewidziane jest w 2025 (5 projektów) oferują łącznie 262 mieszkań o łącznej powierzchni 16,5 tys. m<sup>2</sup> PUM. Na dzień 31.03.2024 r. sprzedanych było łącznie 47 lokali (18%).

### Projekty planowane do rozpoczęcia w 2024 r.

Na dzień 31 marca 2024 r. w planach Grupy planowany jest start budowy/sprzedaży kolejnych inwestycji w 2024 r. Poniżej przedstawiono szczegółowe parametry projektów:

| <b>Nazwa projektu</b> | <b>Lokalizacja</b> | <b>Łączna liczba</b> | <b>Łączna powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b> |
|-----------------------|--------------------|----------------------|--|
|-----------------------|--------------------|----------------------|--|

|                     |          |              | lokali        |  |
|---------------------|----------|--------------|---------------|--|
| Ursus Centralny IId | Warszawa | 361          | 19 099        |  |
| Miasto Moje VIII    | Warszawa | 147          | 7 687         |  |
| Epopei I            | Warszawa | 145          | 6 822         |  |
| Zielono Mi II       | Warszawa | 106          | 5 210         |  |
| Biograficzna*       | Warszawa | 242          | 4 711         |  |
| Marynin I           | Warszawa | 113          | 4 491         |  |
| Newton Skyline      | Poznań   | 48           | 4 096         |  |
| Babimojska I        | Poznań   | 80           | 3 875         |  |
| Nowe Warzymice V.2  | Szczecin | 28           | 2 235         |  |
| <b>Razem</b>        |          | <b>1 270</b> | <b>58 226</b> |  |

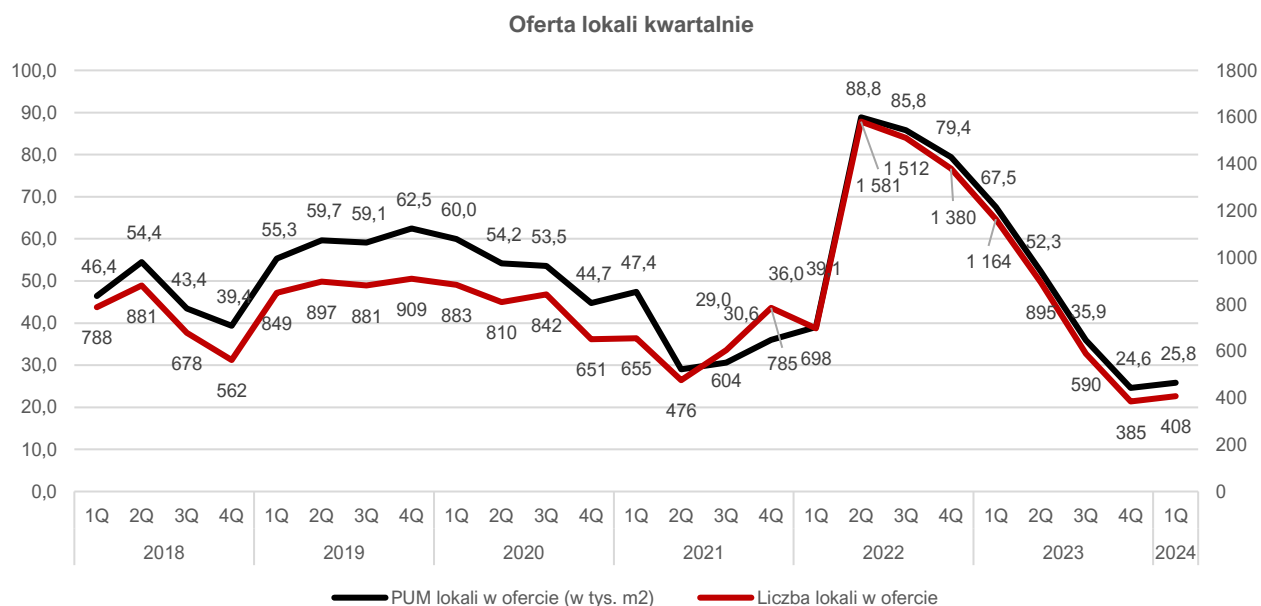
Źródło: Emitent; \*projekt PRS

Grupa nie wyklucza rozpoczęcia innych lub wstrzymania rozpoczęcia niektórych z powyższych inwestycji w 2024 r., ale ostateczna decyzja jeszcze nie zapadła. Projekty będą rozpoczynane w zależności od sytuacji rynkowej i aktualnego popytu na lokale mieszkalne.

### Oferta

Na dzień 31 marca 2024 roku, Grupa posiada 408 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 376 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 32 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 035 lokali o łącznej powierzchni 55,4 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 zakończonym dnia 31 marca 2024 roku:

| Nazwa projektu              | Lokalizacja | Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> ) | Liczba lokali | Lokale sprzedane do 31 grudnia 2023 r. | Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 r. | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) | Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych) | Lokale na sprzedaż na 31 marca 2024 r. |
|-----------------------------|-------------|--|---------------|--|---|---------------------------------------|--|--|
| Ursus Centralny IIe         | Warszawa    | 16 127   | 291           | 144                                    | 52  | 2 558                                 | 35 760   | 95                                     |
| Miasto Moje VII             | Warszawa    | 11 725   | 255           | 157                                    | 57  | 2 721                                 | 33 061   | 41                                     |
| Zielono Mi I                | Warszawa    | 5 702  | 92            | -                                      | 14  | 976                                   | 15 963   | 78                                     |
| Nova Królikarnia 4b1        | Warszawa    | 2 503  | 11            | 3                                      | 1   | 300                                   | 6 544  | 7                                      |
| Ursus Centralny IIc         | Warszawa    | 11 124   | 223           | 212                                    | 8   | 512                                   | 6 477  | 3                                      |
| Między Drzewami             | Poznań      | 5 803  | 117           | 107                                    | 7   | 450                                   | 4 988  | 3                                      |
| Nowe Warzymice V.1          | Szczecin    | 942  | 12            | -                                      | 7   | 533                                   | 4 669  | 5                                      |
| Nowa Północ Ia              | Szczecin    | 5 230  | 110           | 82                                     | 8   | 438                                   | 3 714  | 20                                     |
| Viva Jagodno III            | Wrocław     | 3 140  | 58            | 13                                     | 5   | 220                                   | 2 744  | 40                                     |
| Viva Jagodno IIb            | Wrocław     | 8 876  | 152           | 144                                    | 3   | 287                                   | 2 486  | 5                                      |
| Eko Falenty I               | Warszawa    | 4 304  | 42            | 27                                     | 2   | 207                                   | 1 650  | 13                                     |
| Viva Jagodno IIa            | Wrocław     | 4 329  | 76            | 72                                     | 2   | 166                                   | 1 504  | 2                                      |
| Nowa Północ Ib              | Szczecin    | 4 234  | 89            | -                                      | 2   | 94                                    | 981  | 87                                     |
| Nowe Warzymice IV           | Szczecin    | 3 818  | 75            | 74                                     | 1   | 59                                    | 652  | -                                      |
| Sakura Idea                 | Warszawa    | 1 854  | 26            | 25                                     | 1   | 70                                    | 642  | -                                      |
| Miasto Moje VI              | Warszawa    | 11 722   | 227           | 223                                    | -   | -                                     | 122  | 4                                      |
| Nova Królikarnia 1d         | Warszawa    | 1 488  | 12            | 12                                     | -   | -                                     | 121  | -                                      |
| Miasto Moje V               | Warszawa    | 8 559  | 170           | 170                                    | -   | -                                     | 116  | -                                      |
| Ursus Centralny IIb         | Warszawa    | 11 758   | 206           | 205                                    | -   | -                                     | 87   | 1                                      |
| Moko I                      | Warszawa    | 11 238   | 178           | 178                                    | -   | -                                     | 29   | -                                      |
| Ursus Centralny IIa         | Warszawa    | 13 509   | 251           | 251                                    | -   | -                                     | 28   | -                                      |
| Nowe Warzymice I            | Szczecin    | 3 234  | 54            | 53                                     | -   | -                                     | -  | 1                                      |
| Młody Grunwald III          | Poznań      | 7 091  | 108           | 107                                    | -   | -                                     | -  | 1                                      |
| Osiedle Vola                | Warszawa    | 4 851  | 84            | 82                                     | -   | -                                     | (42)**   | 2                                      |
| <b>Razem (włączając JV)</b> |             | <b>163 160</b>                                       | <b>2 919</b>  | <b>2 341</b>                           | <b>170</b>  | <b>9 590</b>                          | <b>122 298</b>   | <b>408</b>                             |
| Wilanów Tulip*              | Warszawa    | 9 574  | 149           | 149                                    | -   | -                                     | 26   | -                                      |
| <b>Razem (włączając JV)</b> |             | <b>172 733</b>                                       | <b>3 068</b>  | <b>2 490</b>                           | <b>170</b>  | <b>9 590</b>                          | <b>122 324</b>   | <b>408</b>                             |

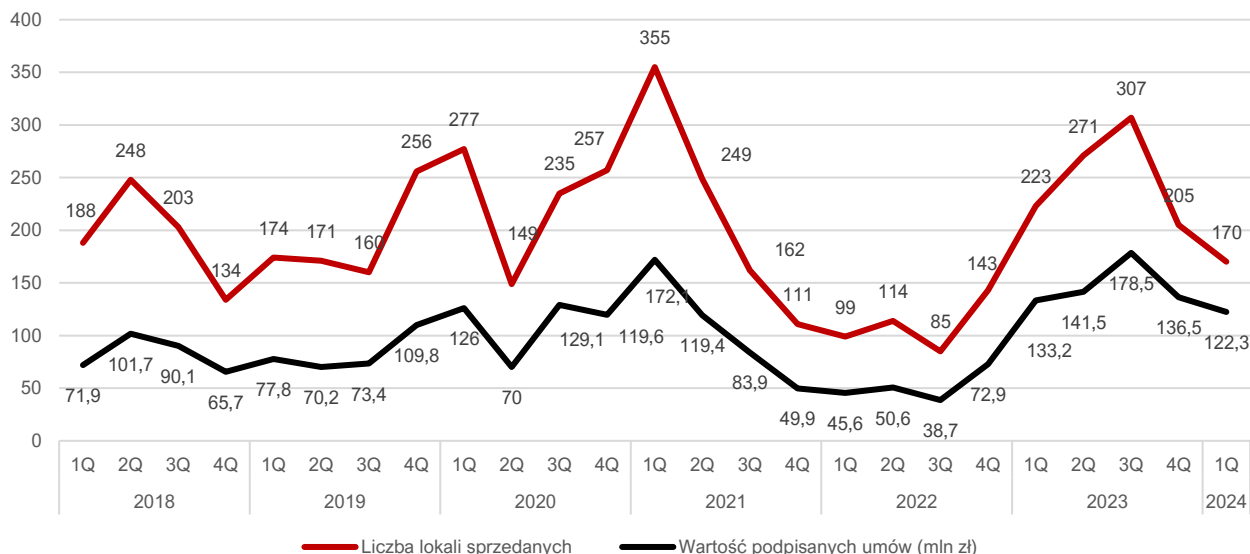
Źródło: Emitent

\*inwestycja we wspólne przedsięwzięcie (JV); udział Grupy wynosi 50%; \*\* Ujemna wartość przedwstępnych umów sprzedaży wynika z rozliczenia powierzchni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku, Grupa sprzedała 170 lokali o łącznej wartości 122,3 mln złotych, co stanowi spadek o 24% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2023 roku, kiedy Grupa sprzedała 223 lokali o łącznej wartości 133,2 mln złotych.

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

### Sprzedaż lokali kwartalnie



Źródło: Emitent

### Przekazania lokali oraz rozpoznane przychody

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych (uwzględniając projekty, w których Grupa posiada 50% udziałów), rozpoznawane w momencie objęcia kontroli nad lokalem przez klienta, wyniosły 120,6 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 73,0 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 47,6 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 39,5%.

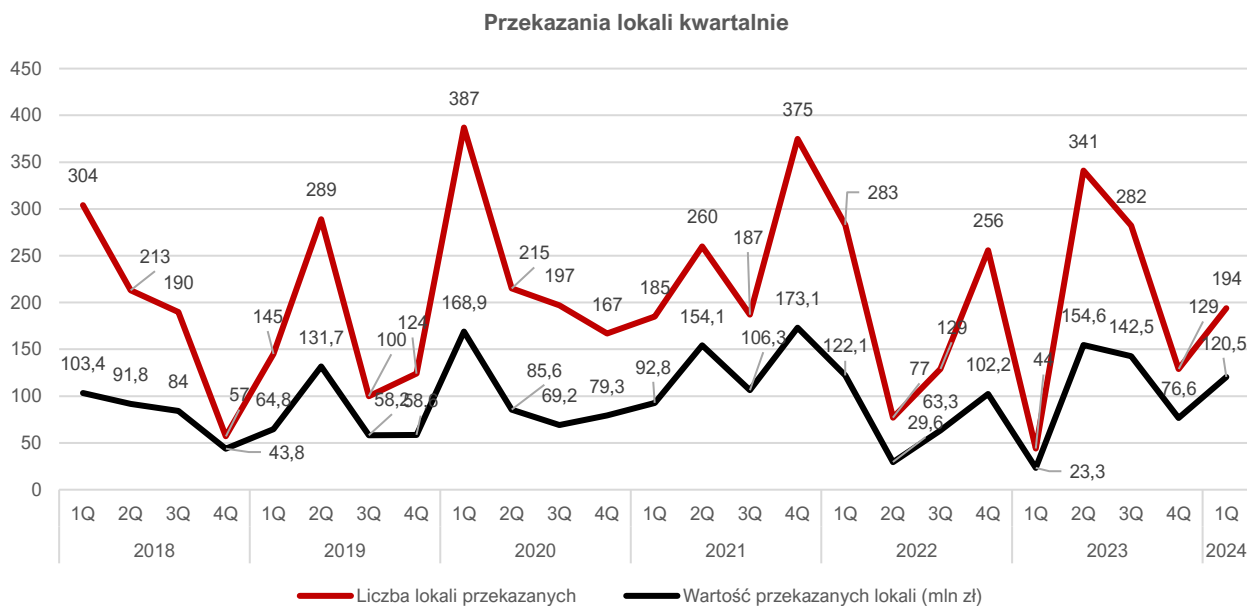
Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. w podziale na poszczególne projekty:

| 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 Ilc                              | 145                                | 6 728                         | 82 445         | 68,4%       | 44 429           | 60,9%       | 38 016        | 46,1%        |
| Eko Falenty I                                    | 20                                 | 2 044                         | 15 468         | 12,8%       | 13 492           | 18,5%       | 1 976         | 12,8%        |
| Miasto Moje VI                                   | 10                                 | 689                           | 6 582          | 5,5%        | 4 314            | 5,9%        | 2 267         | 34,5%        |
| Viva Jagodno Ilb                                 | 7                                  | 646                           | 5 167          | 4,3%        | 3 115            | 4,3%        | 2 052         | 39,7%        |
| Viva Jagodno IIa                                 | 4                                  | 356                           | 2 841          | 2,4%        | 2 002            | 2,7%        | 838           | 29,5%        |
| Osiedle Vola                                     | 3                                  | 223                           | 3 683          | 3,1%        | 2 616            | 3,6%        | 1 067         | 29,0%        |
| Grunwaldzka                                      | 2                                  | 135                           | 1 320          | 1,1%        | 1 057            | 1,5%        | 263           | 19,9%        |
| Pozostałe <sup>(4)</sup>                         | 3                                  | 233                           | 3 003          | 2,5%        | 1 910            | 2,6%        | 1 093         | 36,4%        |
| <b>Razem/Średnia</b>                             | <b>194</b>                         | <b>11 053</b>                 | <b>120 508</b> | <b>100%</b> | <b>72 935</b>    | <b>100%</b> | <b>47 573</b> | <b>39,5%</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>194</b>                         | <b>11 053</b>                 | <b>120 508</b> |             | <b>72 935</b>    |             | <b>47 573</b> | <b>39,5%</b> |
| Wilanów Tulip*                                   | -                                  | -                             | 26             |             | 20               |             | 6             | 21,6%        |
| City Link*                                       | -                                  | -                             | 29             |             | 19               |             | 11            | 36,4%        |
| <b>Wynik z działalności</b>                      | <b>194</b>                         | <b>11 053</b>                 | <b>120 563</b> |             | <b>72 974</b>    |             | <b>47 589</b> | <b>39,5%</b> |

Źródło: Emitent

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

Poniżej przedstawiono kwartalne zestawienie przekazania lokali (w projektach wraz z JV) 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2024 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 r. Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończonych 2024 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 oraz 2023 roku:

|  | Za okres 3 miesięcy zakończony<br>dnia<br>31 marca |                 | zmiana          |               |
|--|--|-----------------|-----------------|---------------|
|  | 2024   | 2023            |                 |               |
|  | PLN  |                 | wartościowo     | procentowo    |
| Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych   | 120 508  | 21 831          | 98 676          | 452%          |
| <b>Przychody</b>   | <b>120 508</b>                                     | <b>21 831</b>   | <b>98 676</b>   | <b>452%</b>   |
| Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych   | (72 935)   | (15 235)        | (57 700)        | 379%          |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>  | <b>(72 935)</b>                                    | <b>(15 235)</b> | <b>(57 700)</b> | <b>379%</b>   |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>47 573</b>                                      | <b>6 595</b>    | <b>40 978</b>   | <b>621%</b>   |
| Koszty sprzedaży i marketingu  | (1 493)  | (1 354)         | (139)           | 10%           |
| Koszty ogólnego zarządu  | (8 132)  | (6 355)         | (1 777)         | 28%           |
| Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia  | 25   | (647)           | 672             | -104%         |
| Pozostałe przychody/(koszty), netto  | (765)  | 257             | (1 023)         | -397%         |
| <b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>  | <b>37 207</b>                                      | <b>(1 503)</b>  | <b>38 710</b>   | <b>-2576%</b> |
| Przychody finansowe  | 1 908  | 356             | 1 552           | 436%          |
| Koszty finansowe   | (4 344)  | (2 118)         | (2 226)         | 105%          |
| Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat | -  | 5 640           | (5 640)         | -100%         |
| <b>Wynik operacji finansowych, netto</b>   | <b>(2 436)</b>                                     | <b>3 878</b>    | <b>(6 314)</b>  | <b>-163%</b>  |
| <b>Zysk/(strata) brutto</b>  | <b>34 771</b>                                      | <b>2 375</b>    | <b>32 396</b>   | <b>1364%</b>  |
| Podatek dochodowy  | (4 580)  | (1 885)         | (2 695)         | 143%          |
| <b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>   | <b>30 191</b>                                      | <b>490</b>      | <b>29 701</b>   | <b>6057%</b>  |

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za okres 1Q 2024 oraz 1Q 2023 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 98,7 mln złotych (452%) z 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku do 120,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 194 lokale przekazane klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku, w porównaniu do 42 lokali wydanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę), a także wzrostem cen sprzedaży w danym okresie.

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

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 57,7 mln złotych (379%) z 15,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku do 72,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 42 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku do poziomu 194 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku.



### **Marża brutto**

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku wyniosła 39,5% wobec 30,2% w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie z połączenia wzrostu cen sprzedaży oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku projektem o znaczącym wpływie na rentowność Grupy był Ursus Centralny IIc (przynosząc zysk brutto w kwocie 38,0 mln złotych z kwoty zysku brutto 47,6 mln złotych, co przekłada się na marżę brutto w wysokości 46,1%).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje VI oraz Miasto Moje V (odpowiednio 3,3 mln złotych oraz 2,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 32,2% oraz 31,2%).

### **Koszty sprzedaży i marketingu**

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,1 mln złotych (10%) z 1,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku do 1,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku. Wzrost związany jest ze wzrostem cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej oraz uruchomieniem 3 nowych projektów w pierwszym kwartale 2024 roku.

### **Koszty ogólnego zarządu**

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,8 mln złotych (28%) z 6,4 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. do 8,1 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń i wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste na zakończonych projektach.

### **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 trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 2,4 mln złotych w porównaniu do przychodów netto w wysokości 3,9 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku.

### **Zysk netto**

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 r. wyniósł 30,2 mln złotych i był wyższy o 29,7 mln zł w porównaniu do zysku netto osiągniętego w analogicznym okresie 2023 roku.

### **Wybrane pozycje bilansu**

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

|   | <b>Na dzień<br/>31 marca 2024</b> | <b>Na dzień<br/>31 grudnia 2023</b> |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
|   | <i>w tys. złotych</i>             |                                     |
| Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę | 798 943                           | 814 151                             |
| Nieruchomości inwestycyjne                | 83 288                            | 83 220                              |
| Zaliczki otrzymane                        | 247 967                           | 234 175                             |

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Kredyty, obligacje i pożyczki  | 284 241 | 234 135 |
| Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 27 413  | 25 593  |

*Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za okres 1Q 2024 oraz 1Q 2023 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;*

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

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 798,9 mln złotych w porównaniu do 814,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek wynika przede wszystkim rozpoznanych kosztów sprzedaży w łącznej kwocie 72,9 mln złotych. Spadek jest częściowo kompensowany z poniesionymi w 2024 roku bezpośrednimi koszty budowy w kwocie 57,2 mln złotych.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2024 roku wyniosło 83,3 mln złotych w porównaniu do 83,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na dzień 31 marca 2024 r. saldo składa się z nieruchomości utrzymywanych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu i wzrostu wartości kapitału, a także gruntów inwestycyjnych nabytych w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu instytucjonalnego i wzrostu wartości kapitału.

### **Zaliczki otrzymane**

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2024 roku wyniosło 248,0 mln złotych wobec 234,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych w 2024 roku w łącznej kwocie 131,1 mln złotych, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanyymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 120,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku.

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

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 284,2 mln złotych na dzień 31 marca 2024 roku wobec 234,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii P2023A w wysokości 60,0 mln PLN oraz naliczonych odsetek od obligacji w wysokości 9,2 mln PLN w porównaniu do 6,8 mln PLN odsetek od obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wpływ środków pieniężnych z tytułu emisji obligacji serii P2023A o wartości nominalnej 60,0 mln złotych został pomniejszony o kwotę 8,9 mln złotych wynikającą z wcześniejszego wykupu obligacji serii V posiadanych przez część klientów instytucjonalnych, którym zostały przydzielone obligacje serii P2023A. Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 31 marca 2024 r. wyniósł 277,6 mln zł, z czego kwota 99,8 mln zł obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 31 marca 2025 r. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 271,1 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 9,2 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (2,7 mln PLN).

### **Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

W dniu 14 marca 2024 r. Spółka i A. Luzon Group zawarli aneks do ww. porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE. Aneks ten przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe płatności, które miały zostać dokonane na podstawie ww. porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 roku, a z chwilą zapłaty Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie. W dniu 2 kwietnia 2024 przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę.

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 oraz 2023 roku:

|  | <b>Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca</b> |             |
|--|---|-------------|
|  | <b>2024</b>   | <b>2023</b> |
|  | <i>(w tysiącach złotych)</i>                        |             |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | 41 732  | 5 700       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (58)  | 502         |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | 43 703  | (6 546)     |

*Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za okres 1Q 2024 oraz 1Q 2023 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;*

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

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku wyniosły 41,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 5,7 mln złotych. Wzrost przepływów pieniężnych w 2024 r. wynika głównie z wzrostu zaliczek otrzymanych od klientów.

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

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do dodatnich przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 0,5 mln złotych. Spadek o 0,6 mln złotych wynika przede wszystkim z braku wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych dywidend od wspólnych przedsięwzięć w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do wpływów z tego tytułu w wysokości 1,1 mln złotych w analogicznym okresie ubiegłego roku. Spadek ten był częściowo rekompensowany przez niższe o 0,5 mln złotych wydatki poniesione na nieruchomości inwestycyjne.

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

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 43,7 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 6,5 mln złotych. Zmiana o 50,2 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływu środków pieniężnych w kwocie 49,4 mln złotych z tytułu emisji obligacji (serii P2023A) w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku; wynikającego z emisji obligacji w kwocie 58,4 mln złotych który był częściowo zrekompensowany przez częściową spłatę zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 8,9 mln złotych w porównaniu do braku przepływów pieniężnych z tytułu obligacji w analogicznym okresie 2023 roku;
- Spadku o 1,3 mln złotych wypływu netto środków pieniężnych związanego ze zaciągnięciem oraz spłatą kredytów bankowych, w kwocie 4,4 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 w porównaniu do wpływów netto w kwocie 5,7 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023;
- Wzrost wypływu środków pieniężnych netto w wysokości 0,6 mln złotych związany z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1,5 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do 0,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku.

**ZMIANA NR 6 – PKT. 24 (STR. 349) DODAJE SIĘ:**

# Ronson Development SE



## **Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024**

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku

## SPIS TREŚCI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sprawozdanie Zarządu</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024</b> | <b>19</b> |
| Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej   | 19        |
| Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów  | 20        |
| Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym   | 21        |
| Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych  | 21        |
| Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego                            | 23        |
| <b>Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024</b>    | <b>53</b> |
| Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej  | 53        |
| Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów   | 54        |
| Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym  | 55        |
| Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych   | 56        |
| Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego                               | 57        |

## 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.

Na dzień 31 marca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 31 marca 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

Należy jednak wskazać, że opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku. Mianowicie na dzień 31 grudnia 2023 roku A. Luzon Group kontrolowała 100% akcji Spółki, w ten sposób, że bezpośrednio posiadała 32,98% akcji Spółki, oraz pośrednio, poprzez swoją w pełni zależną spółkę Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), posiadała 66,06% akcji Spółki, a pozostałe 0,96% akcji Spółki stanowiły akcje własne.

W dniu 16 stycznia 2024 roku akcje Spółki posiadane bezpośrednio przez A. Luzon Group (ok. 32,98% kapitału zakładowego) zostały przeniesione na spółkę Luzon Ronson Properties Ltd., będącą w 100% własnością A. Luzon Group (która została utworzona w ramach reorganizacji działalności A. Luzon Group). W ramach restrukturyzacji, A. Luzon Group w dniu 25 stycznia 2024 roku zbyła całość posiadanych udziałów w Luzon Ronson Properties Ltd. na rzecz Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.). Przeniesienie akcji zostało wykonane jako przeniesienie bez korzyści na rzecz A. Luzon Group.

## 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 trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku, Grupa sprzedała 170 lokali o łącznej wartości 122,3 mln złotych, co stanowi spadek o 24% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2023 roku, kiedy Grupa sprzedała 223 lokali o łącznej wartości 133,2 mln złotych.

Do dnia 31 marca 2024 roku Grupa dostarczyła 194 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 120,5 mln złotych w porównaniu do 42 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku.

Na dzień 31 marca 2024 roku, Grupa posiada 408 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 376 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 32 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 035 lokali o łącznej powierzchni 55 406 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2024 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 773 lokali o łącznej powierzchni 38 885 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 17 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4 640 lokali o powierzchni około 253 219 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Szczecin, jak również 5 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 919 lokali i powierzchni około 29 982 m<sup>2</sup> w Warszawie.

W pozostałej części 2024 roku Grupa planuje rozpoczęcie 9 nowych projektów obejmujących 1 270 lokali o łącznej powierzchni 58 226 m<sup>2</sup>.

Ponadto na dzień 31 marca 2024 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 2 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 85 000 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 1 860 lokali o łącznej wartości 141,5 mln złotych.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w podziale na poszczególne projekty:

| Nazwa projektu                                   | Informacja o przekazanych lokalach |                               | Przychody <sup>(1)</sup> |             | Koszty sprzedaży <sup>(2)</sup> |             | Zysk brutto   | Marża brutto |
|--|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|---------------|--------------|
|  | Liczba lokali                      | Pow. lokali (m <sup>2</sup> ) | tys. złotych             | %           | tys. złotych                    | %           | tys. złotych  | %            |
| Ursus Centralny IIc                              | 145                                | 6 728                         | 82 445                   | 68,4%       | 44 429                          | 60,9%       | 38 016        | 46,1%        |
| Eko Falenty I                                    | 20                                 | 2 044                         | 15 468                   | 12,8%       | 13 492                          | 18,5%       | 1 976         | 12,8%        |
| Miasto Moje VI                                   | 10                                 | 689                           | 6 582                    | 5,5%        | 4 314                           | 5,9%        | 2 267         | 34,5%        |
| Viva Jagodno IIb                                 | 7                                  | 646                           | 5 167                    | 4,3%        | 3 115                           | 4,3%        | 2 052         | 39,7%        |
| Viva Jagodno IIa                                 | 4                                  | 356                           | 2 841                    | 2,4%        | 2 002                           | 2,7%        | 838           | 29,5%        |
| Osiedle Vola                                     | 3                                  | 223                           | 3 683                    | 3,1%        | 2 616                           | 3,6%        | 1 067         | 29,0%        |
| Grunwaldzka                                      | 2                                  | 135                           | 1 320                    | 1,1%        | 1 057                           | 1,5%        | 263           | 19,9%        |
| Pozostałe <sup>(4)</sup>                         | 3                                  | 233                           | 3 003                    | 2,5%        | 1 910                           | 2,6%        | 1 093         | 36,4%        |
| <b>Razem/Średnia</b>                             | <b>194</b>                         | <b>11 053</b>                 | <b>120 508</b>           | <b>100%</b> | <b>72 935</b>                   | <b>100%</b> | <b>47 573</b> | <b>39,5%</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>194</b>                         | <b>11 053</b>                 | <b>120 508</b>           |             | <b>72 935</b>                   |             | <b>47 573</b> | <b>39,5%</b> |
| Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>                     | -                                  | -                             | 26                       |             | 20                              |             | 6             | 21,6%        |
| City Link <sup>(3)</sup>                         | -                                  | -                             | 29                       |             | 19                              |             | 11            | 36,4%        |
| <b>Wynik z działalności</b>                      | <b>194</b>                         | <b>11 053</b>                 | <b>120 563</b>           |             | <b>72 974</b>                   |             | <b>47 589</b> | <b>39,5%</b> |

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcą 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 całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych wykazany przez Grupę w trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku wyniósł 120,5 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 72,9 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 47,6 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 39,5%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 120,6 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 73,0 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 47,6 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 39,5%.

## Projekty zakończone w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024:

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) | Łączna liczba sprzedanych lokali na 31 marca 2024 | Lokale dostarczone w 2024 | Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 31 marca 2024 |
|----------------|-------------|---------------|---------------------------------------|---|---------------------------|---|
| Osiedle Vola   | Warszawa    | 84            | 4 851                                 | 82  | 3                         | 79  |
| <b>Razem</b>   |             | <b>84</b>     | <b>4 851</b>                          | <b>82</b>   | <b>3</b>                  | <b>79</b>   |



## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024

## 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku:

| Nazwa projektu               | Lokalizacja | Data zakończenia | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) | Lokale sprzedane do 31 marca 2024 | Lokale przekazane do 31 grudnia 2023 | Lokale przekazane w 2024 roku | Przychód rozpoznany w 2024 r. (w tys. złotych) | Lokale sprzedane/ nie przekazane na 31 marca 2024 r. | Lokale na sprzedaż na 31 marca 2024 r. | Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31 marca 2024 r. |
|------------------------------|-------------|------------------|---------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--|
| Ursus Centralny IIc          | Warszawa    | Q3 2023          | 223           | 11 124                                | 220                               | 67                                   | 145                           | 82 445   | 8  | 3                                      | 11   |
| Eko Falenty I                | Warszawa    | Q4 2023          | 42            | 4 304                                 | 29                                | -                                    | 20                            | 15 468   | 9  | 13                                     | 22   |
| Viva Jagodno IIb             | Wrocław     | Q2 2023          | 152           | 8 876                                 | 147                               | 137                                  | 7                             | 5 167  | 3  | 5                                      | 8  |
| Miasto Moje VI               | Warszawa    | Q1 2023          | 227           | 11 722                                | 223                               | 213                                  | 10                            | 6 582  | -  | 4                                      | 4  |
| Viva Jagodno IIa             | Wrocław     | Q4 2022          | 76            | 4 329                                 | 74                                | 69                                   | 4                             | 2 841  | 1  | 2                                      | 3  |
| Grunwaldzka                  | Poznań      | Q2 2023          | 70            | 3 351                                 | 70                                | 65                                   | 2                             | 1 320  | 3  | -                                      | 3  |
| Miasto Moje V                | Warszawa    | Q3 2022          | 170           | 8 559                                 | 170                               | 169                                  | 1                             | 1 011  | -  | -                                      | -  |
| Ursus Centralny IIb          | Warszawa    | Q1 2023          | 206           | 11 758                                | 205                               | 204                                  | 1                             | 729  | -  | 1                                      | 1  |
| Nowe Warzymice IV            | Szczecin    | Q2 2023          | 75            | 3 818                                 | 75                                | 68                                   | 1                             | 726  | 6  | -                                      | 6  |
| Nova Królikarnia 1d          | Warszawa    | Q2 2018          | 12            | 1 488                                 | 12                                | 12                                   | -                             | 121  | -  | -                                      | -  |
| Ursus Centralny IIa          | Warszawa    | Q4 2021          | 251           | 13 509                                | 251                               | 251                                  | -                             | 57   | -  | -                                      | -  |
| Nowe Warzymice III           | Szczecin    | Q4 2022          | 62            | 3 537                                 | 62                                | 62                                   | -                             | 32   | -  | -                                      | -  |
| Moko I                       | Warszawa    | Q4 2016          | 178           | 11 238                                | 178                               | 178                                  | -                             | 29   | -  | -                                      | -  |
| Miasto Moje IV               | Warszawa    | Q4 2021          | 176           | 8 938                                 | 176                               | 176                                  | -                             | 28   | -  | -                                      | -  |
| Nowe Warzymice II            | Szczecin    | Q2 2022          | 66            | 3 492                                 | 66                                | 66                                   | -                             | 22   | -  | -                                      | -  |
| Młody Grunwald I             | Poznań      | Q2 2014          | 148           | 8 575                                 | 148                               | 146                                  | -                             | -  | 2  | -                                      | 2  |
| Verdis I-IV                  | Warszawa    | Q4 2015          | 441           | 26 062                                | 441                               | 440                                  | -                             | -  | 1  | -                                      | 1  |
| Verdis Idea                  | Warszawa    | Q4 2015          | 11            | 772                                   | 11                                | 10                                   | -                             | -  | 1  | -                                      | 1  |
| Sakura Idea                  | Warszawa    | Q3 2015          | 26            | 1 854                                 | 26                                | 25                                   | -                             | -  | 1  | -                                      | 1  |
| Nowe Warzymice I             | Szczecin    | Q2 2021          | 54            | 3 234                                 | 53                                | 53                                   | -                             | -  | -  | 1                                      | 1  |
| Młody Grunwald III           | Poznań      | Q4 2017          | 108           | 7 091                                 | 107                               | 107                                  | -                             | -  | -  | 1                                      | 1  |
| <b>Razem (wyłączając JV)</b> |             |                  | <b>2 774</b>  | <b>157 630</b>                        | <b>2 744</b>                      | <b>2 518</b>                         | <b>191</b>                    | <b>116 577</b>                                 | <b>35</b>  | <b>30</b>                              | <b>65</b>  |
| Wilanów Tulip                | Warszawa    | Q3 2021          | 149           | 9 574                                 | 149                               | 149                                  | -                             | 26   | -  | -                                      | -  |
| City Link I-II               | Warszawa    | Q3 2017          | 312           | 14 068                                | 312                               | 312                                  | -                             | 29   | -  | -                                      | -  |
| <b>Razem (włączając JV)</b>  |             |                  | <b>3 235</b>  | <b>181 271</b>                        | <b>3 205</b>                      | <b>2 979</b>                         | <b>191</b>                    | <b>116 632</b>                                 | <b>35</b>  | <b>30</b>                              | <b>65</b>  |

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024

## 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku:

| Nazwa projektu               | Lokalizacja | Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> ) | Liczba lokali | Lokale sprzedane do 31 grudnia 2023 r. | Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 r. | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) | Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych) | Lokale na sprzedaż na 31 marca 2024 r. |
|------------------------------|-------------|--|---------------|--|---|---------------------------------------|--|--|
| Ursus Centralny IIe          | Warszawa    | 16 127   | 291           | 144                                    | 52  | 2 558                                 | 35 760   | 95                                     |
| Miasto Moje VII              | Warszawa    | 11 725   | 255           | 157                                    | 57  | 2 721                                 | 33 061   | 41                                     |
| Zielono Mi I                 | Warszawa    | 5 702  | 92            | -                                      | 14  | 976                                   | 15 963   | 78                                     |
| Nova Królikarnia 4b1         | Warszawa    | 2 503  | 11            | 3                                      | 1   | 300                                   | 6 544  | 7                                      |
| Ursus Centralny IIc          | Warszawa    | 11 124   | 223           | 212                                    | 8   | 512                                   | 6 477  | 3                                      |
| Między Drzewami              | Poznań      | 5 803  | 117           | 107                                    | 7   | 450                                   | 4 988  | 3                                      |
| Nowe Warzymice V.1           | Szczecin    | 942  | 12            | -                                      | 7   | 533                                   | 4 669  | 5                                      |
| Nowa Północ Ia               | Szczecin    | 5 230  | 110           | 82                                     | 8   | 438                                   | 3 714  | 20                                     |
| Viva Jagodno III             | Wrocław     | 3 140  | 58            | 13                                     | 5   | 220                                   | 2 744  | 40                                     |
| Viva Jagodno IIb             | Wrocław     | 8 876  | 152           | 144                                    | 3   | 287                                   | 2 486  | 5                                      |
| Eko Falenty I                | Warszawa    | 4 304  | 42            | 27                                     | 2   | 207                                   | 1 650  | 13                                     |
| Viva Jagodno IIa             | Wrocław     | 4 329  | 76            | 72                                     | 2   | 166                                   | 1 504  | 2                                      |
| Nowa Północ Ib               | Szczecin    | 4 234  | 89            | -                                      | 2   | 94                                    | 981  | 87                                     |
| Nowe Warzymice IV            | Szczecin    | 3 818  | 75            | 74                                     | 1   | 59                                    | 652  | -                                      |
| Sakura Idea                  | Warszawa    | 1 854  | 26            | 25                                     | 1   | 70                                    | 642  | -                                      |
| Miasto Moje VI               | Warszawa    | 11 722   | 227           | 223                                    | -   | -                                     | 122  | 4                                      |
| Nova Królikarnia 1d          | Warszawa    | 1 488  | 12            | 12                                     | -   | -                                     | 121  | -                                      |
| Miasto Moje V                | Warszawa    | 8 559  | 170           | 170                                    | -   | -                                     | 116  | -                                      |
| Ursus Centralny IIb          | Warszawa    | 11 758   | 206           | 205                                    | -   | -                                     | 87   | 1                                      |
| Moko I                       | Warszawa    | 11 238   | 178           | 178                                    | -   | -                                     | 29   | -                                      |
| Ursus Centralny IIa          | Warszawa    | 13 509   | 251           | 251                                    | -   | -                                     | 28   | -                                      |
| Nowe Warzymice I             | Szczecin    | 3 234  | 54            | 53                                     | -   | -                                     | -  | 1                                      |
| Młody Grunwald III           | Poznań      | 7 091  | 108           | 107                                    | -   | -                                     | -  | 1                                      |
| Osiedle Vola                 | Warszawa    | 4 851  | 84            | 82                                     | -   | -                                     | (42)****   | 2                                      |
| <b>Razem (wyluczając JV)</b> |             | <b>163 160</b>                                       | <b>2 919</b>  | <b>2 341</b>                           | <b>170</b>  | <b>9 590</b>                          | <b>122 298</b>   | <b>408</b>                             |
| Wilanów Tulip***             | Warszawa    | 9 574  | 149           | 149                                    | -   | -                                     | 26   | -                                      |
| <b>Razem (włączając JV)</b>  |             | <b>172 733</b>                                       | <b>3 068</b>  | <b>2 490</b>                           | <b>170</b>  | <b>9 590</b>                          | <b>122 324</b>   | <b>408</b>                             |

\* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

\*\* Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2024" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży”.

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

\*\*\*\* Ujemna wartość przedwstępnych umów sprzedaży wynika z rozliczenia powierzchni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024

## 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 3 miesięcy do dnia |                | Wzrost/(Spadek)     |            |
|----------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------------|------------|
|                            | 31 marca 2024                         | 31 marca 2023  | w tysiącach złotych | Procentowo |
| <i>w tysiącach złotych</i> |                                       |                |                     |            |
| Warszawa                   | 100 585                               | 94 859         | 5 726               | 6%         |
| Szczecin                   | 10 016                                | 6 536          | 3 480               | 53%        |
| Wrocław                    | 6 734                                 | 21 096         | (14 362)            | -68%       |
| Poznań                     | 4 988                                 | 10 734         | (5 746)             | -54%       |
| <b>Razem</b>               | <b>122 324</b>                        | <b>133 225</b> | <b>(10 901)</b>     | <b>-8%</b> |

## C. Umowy istotne dla działalności Grupy

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  | Płatność netto do dnia 31 marca 2024 | Liczba lokali | Planowana powierzchnia lokali (m2) |
|---------------------|--------------|-------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------|------------------------------------|
|                     |              |                   | <i>(mln złotych)</i> | <i>(mln złotych)</i>                 |               |                                    |
| Warszawa, Białoleka | wstępna      | 23 listopada 2020 | 1,5                  | 1,5                                  | n/d           | n/d                                |
| Warszawa, Ursus     | wstępna      | 17 stycznia 2021  | 140,0                | 16,1                                 | 1 860         | 85 000                             |
| <b>Razem</b>        |              |                   | <b>141,5</b>         | <b>17,6</b>                          | <b>1 860</b>  | <b>85 000</b>                      |

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

| PLN/EUR                  | Kursy wymiany PLN/EUR |                |                 |                       |
|--------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
|                          | Kurs średni           | Kurs minimalny | Kurs maksymalny | Kurs na koniec okresu |
| <b>2024 (3 miesiące)</b> | <b>4,3338</b>         | <b>4,2804</b>  | <b>4,4016</b>   | <b>4,3009</b>         |
| 2023 (3 miesiące)        | 4,7100                | 4,6688         | 4,7895          | 4,6755                |
| 2023 (12 miesięcy)       | 4,5437                | 4,3053         | 4,7895          | 4,3480                |

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

| Wybrane dane finansowe  | EUR  |             | PLN         |             |
|---|--|-------------|-------------|-------------|
|   | <i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i> |             |             |             |
|   | Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca                           |             |             |             |
|   | 2024   | 2023        | 2024        | 2023        |
| Przychody ze sprzedaży  | 27 806   | 4 635       | 120 508     | 21 831      |
| Zysk brutto ze sprzedaży  | 10 977   | 1 400       | 47 573      | 6 596       |
| Zysk/(strata) przed opodatkowaniem  | 8 023  | 504         | 34 771      | 2 375       |
| Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego        | 6 966  | 104         | 30 191      | 490         |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                              | 9 629  | 1 210       | 41 732      | 5 700       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                            | (13)   | 107         | (58)        | 502         |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                               | 10 084   | (1 390)     | 43 703      | (6 546)     |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów           | 19 700   | (73)        | 85 376      | (342)       |
| 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) | 0,043  | 0,001       | 0,186       | 0,193       |

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

|  | EUR                       |                    | PLN              |                    |
|--|---------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|  | <i>(dane w tysiącach)</i> |                    |                  |                    |
|  | Na dzień                  |                    |                  |                    |
|  | 31 marca<br>2024          | 31 grudnia<br>2023 | 31 marca<br>2024 | 31 grudnia<br>2023 |
| Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę                        | 185 762                   | 187 247            | 798 943          | 814 151            |
| Aktywa razem   | 299 605                   | 276 817            | 1 288 569        | 1 203 599          |
| Zaliczki otrzymane   | 57 655                    | 53 858             | 247 967          | 234 175            |
| Zobowiązania długoterminowe                                      | 49 142                    | 40 309             | 211 353          | 175 265            |
| Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)          | 119 281                   | 113 768            | 513 014          | 494 662            |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 131 182                   | 122 740            | 564 203          | 533 672            |

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31marca 2024 wyniósł 30,2 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

|  | Za okres 3 miesięcy zakończony<br>dnia<br>31 marca      |                 | zmiana          |               |
|--|---|-----------------|-----------------|---------------|
|  | 2024  | 2023            | wartościowo     | procentowo    |
|  | PLN   |                 |                 |               |
|  | <i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i> |                 |                 |               |
| Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych   | 120 508   | 21 831          | 98 676          | 452%          |
| <b>Przychody</b>   | <b>120 508</b>  | <b>21 831</b>   | <b>98 676</b>   | <b>452%</b>   |
| Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych   | (72 935)  | (15 235)        | (57 700)        | 379%          |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>  | <b>(72 935)</b>   | <b>(15 235)</b> | <b>(57 700)</b> | <b>379%</b>   |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>47 573</b>   | <b>6 595</b>    | <b>40 978</b>   | <b>621%</b>   |
| Koszty sprzedaży i marketingu  | (1 493)   | (1 354)         | (139)           | 10%           |
| Koszty ogólnego zarządu  | (8 132)   | (6 355)         | (1 777)         | 28%           |
| Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia  | 25  | (647)           | 672             | -104%         |
| Pozostałe przychody/(koszty), netto  | (765)   | 257             | (1 023)         | -397%         |
| <b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>  | <b>37 207</b>   | <b>(1 503)</b>  | <b>38 710</b>   | <b>-2576%</b> |
| Przychody finansowe  | 1 908   | 356             | 1 552           | 436%          |
| Koszty finansowe   | (4 344)   | (2 118)         | (2 226)         | 105%          |
| Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat | -   | 5 640           | (5 640)         | -100%         |
| <b>Wynik operacji finansowych, netto</b>   | <b>(2 436)</b>  | <b>3 878</b>    | <b>(6 314)</b>  | <b>-163%</b>  |
| <b>Zysk/(strata) brutto</b>  | <b>34 771</b>   | <b>2 375</b>    | <b>32 396</b>   | <b>1364%</b>  |
| Podatek dochodowy  | (4 580)   | (1 885)         | (2 695)         | 143%          |
| <b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>   | <b>30 191</b>   | <b>490</b>      | <b>29 701</b>   | <b>6057%</b>  |
| <b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>  | <b>30 191</b>   | <b>490</b>      | <b>29 701</b>   | <b>6057%</b>  |
| <b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>   | <b>0,186</b>  | <b>0,003</b>    | <b>0,186</b>    | <b>6100%</b>  |

## Sprawozdanie Zarządu

## Omówienie wyniku finansowego

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 98,7 mln złotych (452%) z 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku do 120,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 194 lokale przekazane klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku, w porównaniu do 42 lokali wydanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę), a także wzrostem cen sprzedaży w danym okresie.

**Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych**

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 57,7 mln złotych (379%) z 15,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku do 72,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 42 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku do poziomu 194 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku.

**Marża brutto**

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku wyniosła 39,5% wobec 30,2% w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie z połączenia wzrostu cen sprzedaży oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku projektem o znaczącym wpływie na rentowność Grupy był Ursus Centralny IIc (przynosząc zysk brutto w kwocie 38,0 mln złotych z kwoty zysku brutto 47,6 mln złotych, co przekłada się na marżę brutto w wysokości 46,1%).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje VI, Miasto Moje V oraz Moko I (odpowiednio 3,3 mln złotych, 2,3 mln złotych oraz 0,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 32,2%, 31,2% oraz 29,3%).

**Koszty sprzedaży i marketingu**

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,1 mln złotych (10%) z 1,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku do 1,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku. Wzrost związany jest ze wzrostem cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej oraz uruchomieniem 3 nowych projektów w pierwszym kwartale 2024 roku.

**Koszty ogólnego zarządu**

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,8 mln złotych (28%) z 6,4 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. do 8,1 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń i wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste na zakończonych projektach.

**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 trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 2,4 mln złotych w porównaniu do przychodów netto w wysokości 3,9 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku.

Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym w ubiegłym roku zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 5,6 mln złotych, w porównaniu do braku wpływu takiej wyceny w analogicznym okresie 2024 roku. Szczegóły dotyczące operacji finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**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<br>31 marca 2024 | Na dzień<br>31 grudnia 2023 |
|--|---------------------------|-----------------------------|
|  | w tys. złotych            |                             |
| Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę                                | 798 943                   | 814 151                     |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 83 288                    | 83 220                      |
| Zaliczki otrzymane   | 247 967                   | 234 175                     |
| Kredyty, obligacje i pożyczki  | 284 241                   | 234 135                     |
| Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 27 413                    | 25 593                      |

## Sprawozdanie Zarządu

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

### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 798,9 mln złotych w porównaniu do 814,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek wynika przede wszystkim rozpoznanych kosztów sprzedaży w łącznej kwocie 72,9 mln złotych. Spadek jest częściowo kompensowany z poniesionymi w 2024 roku bezpośrednimi kosztami budowy w kwocie 57,2 mln złotych.

### Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2024 roku wyniosło 83,3 mln złotych w porównaniu do 83,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na dzień 31 marca 2024 r. saldo składa się z nieruchomości utrzymywanych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu i wzrostu wartości kapitału, a także gruntów inwestycyjnych nabytych w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu instytucjonalnego i wzrostu wartości kapitału.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2024 roku wyniosło 248,0 mln złotych wobec 234,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych w 2024 roku w łącznej kwocie 131,1 mln złotych, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 120,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku.

### Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 284,2 mln złotych na dzień 31 marca 2024 roku wobec 234,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii P2023A w wysokości 60,0 mln PLN oraz naliczonych odsetek od obligacji w wysokości 9,2 mln PLN w porównaniu do 6,8 mln PLN odsetek od obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wpływ środków pieniężnych z tytułu emisji obligacji serii P2023A o wartości nominalnej 60,0 mln złotych został pomniejszony o kwotę 8,9 mln złotych wynikającą z wcześniejszego wykupu obligacji serii V posiadanych przez część klientów instytucjonalnych, którym zostały przydzielone obligacje serii P2023A. Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 31 marca 2024 r. wyniósł 277,6 mln zł, z czego kwota 99,8 mln zł obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 31 marca 2025 r. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 271,1 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 9,2 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (2,7 mln PLN). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka i Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu kwot otrzymanych od Inwestorów Izraelskich w 2022 r. w związku z Umowami SAFE i zwolnienia Spółki ze zobowiązań wobec Inwestorów SAFE.

W dniu 14 marca 2024 r. Spółka i A. Luzon Group zawarli aneks do ww. porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE. Aneks ten przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe płatności, które miały zostać dokonane na podstawie ww. porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 roku, a z chwilą zapłaty Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie. W dniu 2 kwietnia 2024 przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę.

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca |         |
|--|--|---------|
|  | 2024   | 2023    |
|  | (w tysiącach złotych)                        |         |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | 41 732                                       | 5 700   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (58)   | 502     |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | 43 703                                       | (6 546) |

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

### Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku wyniosły 41,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 5,7 mln złotych. Wzrost w wysokości 36,0 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu przepływów pieniężnych netto o 61,9 mln złotych w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów w całkowitej kwocie 131,1 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do kwoty 69,2 mln złotych otrzymanych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku;
- zmniejszenie o 2,6 mln złotych wypływu środków pieniężnych związanych z płatnościami odsetek od zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych z 6,3 mln złotych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 w porównaniu do 3,9 mln złotych zapłaconych w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku;
- zwiększenia wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych odsetek o 1,2 mln złotych z 0,2 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 do 1,4 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024.

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

- spłatę oprocentowanego odroczonego zobowiązania wobec Generalnego Wykonawcy w wysokości 9,5 mln złotych;
- wzrost o 4,9 mln złotych wypływów środków pieniężnych z tytułu płatności podatku dochodowego z kwoty 1,7 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku do 6,5 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku;
- wzrost o 10,7 mln złotych kwot wpłaconych na rachunki powiernicze klientów z 9,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. do 20,6 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024 r.

### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do dodatnich przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 0,5 mln złotych. Spadek o 0,6 mln złotych wynika przede wszystkim z braku wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych dywidend od wspólnych przedsięwzięć w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do wpływów z tego tytułu w wysokości 1,1 mln złotych w analogicznym okresie ubiegłego roku. Spadek ten był częściowo rekompensowany przez niższe o 0,5 mln złotych wydatki poniesione na nieruchomości inwestycyjne.

### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 43,7 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 6,5 mln złotych.

Zmiana o 50,2 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływu środków pieniężnych w kwocie 49,4 mln złotych z tytułu emisji obligacji (serii P2023A) w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku; wynikającego z emisji obligacji w kwocie 58,4 mln złotych który był częściowo zrekomensowany przez częściową spłatę zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 8,9 mln złotych w porównaniu do braku przepływów pieniężnych z tytułu obligacji w analogicznym okresie 2023 roku;
- Spadku o 1,3 mln złotych wypływu netto środków pieniężnych związanego ze zaciągnięciem oraz spłatą kredytów bankowych, w kwocie 4,4 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 w porównaniu do wypływów netto w kwocie 5,7 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023;
- Wzrost wypływu środków pieniężnych netto w wysokości 0,6 mln złotych związany z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1,5 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do 0,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

## 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 2024 roku:

| Nazwa projektu      | Lokalizacja | Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup> |  |                            | Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup> |                                    |                                | Łączna liczba lokali |
|---------------------|-------------|---|--|----------------------------|--|------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
|                     |             | Do 31 grudnia 2023                        | W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 | Lokale przekazane klientom | Sprzedane do dnia 31 marca 2024                            | Na sprzedaż na dzień 31 marca 2024 | Lokale do przekazania klientom |                      |
| Ursus Centralny IIc | Warszawa    | 67  | 145  | 212                        | 8  | 3                                  | 11                             | 223                  |
| Eko Falenty I       | Warszawa    | -   | 20   | 20                         | 9  | 13                                 | 22                             | 42                   |
| Miasto Moje VI      | Warszawa    | 213                                       | 10   | 223                        | -  | 4                                  | 4                              | 227                  |
| Viva Jagodno IIb    | Wrocław     | 137                                       | 7  | 144                        | 3  | 5                                  | 8                              | 152                  |
| Viva Jagodno IIa    | Wrocław     | 69  | 4  | 73                         | 1  | 2                                  | 3                              | 76                   |
| Osiedle Vola        | Warszawa    | -   | 3  | 3                          | 79   | 2                                  | 81                             | 84                   |
| Grunwaldzka         | Poznań      | 65  | 2  | 67                         | 3  | -                                  | 3                              | 70                   |
| Ursus Centralny IIb | Warszawa    | 204                                       | 1  | 205                        | -  | 1                                  | 1                              | 206                  |
| Nowe Warzymice IV   | Szczecin    | 68  | 1  | 69                         | 6  | -                                  | 6                              | 75                   |
| Miasto Moje V       | Warszawa    | 169                                       | 1  | 170                        | -  | -                                  | -                              | 170                  |
| Nowe Warzymice I    | Szczecin    | 53  | -  | 53                         | -  | 1                                  | 1                              | 54                   |
| Nova Królikarnia 1d | Warszawa    | 12  | -  | 12                         | 1  | -                                  | 1                              | 13                   |
| 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</b>        |             | <b>1 785</b>                              | <b>194</b>                                     | <b>1 979</b>               | <b>115</b>   | <b>32</b>                          | <b>147</b>                     | <b>2 126</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.

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2024 roku oraz w latach 2025-2026 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 31 marca 2024 | Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2024 | Łączna liczba lokali | Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Planowany rok zakończenia budowy |
|----------------------|--|-------------------------|---|---|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Ursus Centralny IIe  | Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego | Q2 2022                 | 196                                     | 95  | 291                  | 16 127                                | Q4 2024                          |
| Miasto Moje VII      | Warszawa, Białołęka, ul. Marwińska     | Q2 2022                 | 214                                     | 41  | 255                  | 11 725                                | Q4 2024                          |
| Między Drzewami      | Poznań, ul. Smardzewska                | Q2 2022                 | 114                                     | 3   | 117                  | 5 803                                 | Q3 2024                          |
| Zielono Mi I         | Warszawa, Mokotów, ul. Ananasowa       | Q1 2024                 | 14                                      | 78  | 92                   | 5 702                                 | Q3 2025                          |
| Nowa Północ Ia       | Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza  | Q3 2022                 | 90                                      | 20  | 110                  | 5 230                                 | Q2 2024                          |
| Nowa Północ Ib       | Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza  | Q1 2024                 | 2                                       | 87  | 89                   | 4 234                                 | Q3 2025                          |
| Viva Jagodno III     | Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa         | Q1 2024                 | 18                                      | 40  | 58                   | 3 140                                 | Q3 2025                          |
| Nova Królikarnia 4b1 | Warszawa, ul. Srebrnych Świerków       | Q1 2023                 | 4                                       | 7   | 11                   | 2 503                                 | Q2 2025                          |
| Nowe Warzymice V.1   | Szczecin, ul. Do Rajkowa               | Q1 2024                 | 7                                       | 5   | 12                   | 942                                   | Q2 2025                          |
| <b>Razem</b>         |  |                         | <b>659</b>                              | <b>376</b>                                | <b>1 035</b>         | <b>55 406</b>                         |                                  |



## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

**C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych i/lub sprzedaży planowane jest w pozostałej części roku 2024**

W trakcie pozostałej części 2024 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie kolejnych projektów:

| Nazwa projektu       | Lokalizacja | Łączna liczba lokali | Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|-------------|----------------------|---------------------------------------|
| Ursus Centralny II d | Warszawa    | 361                  | 19 099                                |
| Miasto Moje VIII     | Warszawa    | 147                  | 7 687                                 |
| Epopei I             | Warszawa    | 145                  | 6 822                                 |
| Zielono Mi II        | Warszawa    | 106                  | 5 210                                 |
| Biograficzna         | Warszawa    | 242                  | 4 711                                 |
| Marynin I            | Warszawa    | 113                  | 4 491                                 |
| Newton Skyline       | Poznań      | 48                   | 4 096                                 |
| Babimojska I         | Poznań      | 80                   | 3 875                                 |
| Nowe Warzymice V.2   | Szczecin    | 28                   | 2 235                                 |
| <b>Razem</b>         |             | <b>1 270</b>         | <b>58 226</b>                         |

**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 |
|--|-------------|--|---|--|
| Osiedle Vola                               | Warszawa    | 79   | 65 212  | Zakończony   |
| Ursus Centralny II c                       | Warszawa    | 8  | 6 797   | Zakończony   |
| Eko Falenty I                              | Warszawa    | 9  | 6 836   | Zakończony   |
| Viva Jagodno II b                          | Wrocław     | 3  | 2 624   | Zakończony   |
| Nowe Warzymice IV                          | Szczecin    | 6  | 1 956   | Zakończony   |
| Grunwaldzka                                | Poznań      | 3  | 1 893   | Zakończony   |
| Miasto Moje VI                             | Warszawa    | -  | 1 780   | Zakończony   |
| Młody Grunwald I                           | Poznań      | 2  | 964   | Zakończony   |
| Viva Jagodno II a                          | Wrocław     | 1  | 814   | Zakończony   |
| Sakura Idea                                | Warszawa    | 1  | 642   | Zakończony   |
| Miasto Moje V                              | Warszawa    | -  | 441   | Zakończony   |
| Verdis Idea                                | Warszawa    | 1  | 437   | Zakończony   |
| Miasto Moje IV                             | Warszawa    | -  | 306   | Zakończony   |
| Verdis I-IV                                | Warszawa    | 1  | 277   | Zakończony   |
| Ursus Centralny II b                       | Warszawa    | -  | 57  | Zakończony   |
| Ursus Centralny II a                       | Warszawa    | -  | 51  | Zakończony   |
| Moko I                                     | Warszawa    | -  | 22  | Zakończony   |
| <b>Podsuma – projekty zakończone</b>       |             | <b>114</b>   | <b>91 110</b>   |  |
| Ursus Centralny II e                       | Warszawa    | 196  | 123 085   | 2024   |
| Miasto Moje VII                            | Warszawa    | 214  | 106 997   | 2024   |
| Między Drzewami                            | Poznań      | 114  | 58 765  | 2024   |
| Nowa Północ I a                            | Szczecin    | 90   | 34 165  | 2024   |
| Nova Królikarnia 4b1                       | Warszawa    | 4  | 20 615  | 2025   |
| Zielono Mi I                               | Warszawa    | 14   | 15 963  | 2025   |
| Viva Jagodno III                           | Wrocław     | 18   | 9 244   | 2025   |
| Nowe Warzymice V.1                         | Szczecin    | 7  | 4 669   | 2025   |
| Nowa Północ II b                           | Szczecin    | 2  | 981   | 2025   |
| <b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b> |             | <b>659</b>   | <b>374 485</b>  |  |
| <b>Razem</b>                               |             | <b>773</b>   | <b>465 595</b>  |  |

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

## Sprawozdanie Zarządu

## 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 |
| 2024 (3 miesiące)  | 4,3338                | 4,2804         | 4,4016          | 4,3009                |
| 2023 (3 miesiące)  | 4,7100                | 4,6688         | 4,7895          | 4,6755                |
| 2023 (12 miesięcy) | 4,5437                | 4,3053         | 4,7895          | 4,3480                |

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

|   | EUR  |             | PLN         |             |
|---|--|-------------|-------------|-------------|
|   | <i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i> |             |             |             |
|   | Za okres 3 miesięcy do dnia 31 marca               |             |             |             |
|   | 2024   | 2023        | 2024        | 2023        |
| Przychody z tytułu usług doradczych   | 602  | 149         | 2 610       | 704         |
| Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)                                   | 1 225  | 1 435       | 5 309       | 6 757       |
| Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego) | (1 928)  | (80)        | (8 355)     | (376)       |
| Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych  | 6 966  | 104         | 30 191      | 490         |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej  | 4 018  | (1 116)     | 17 415      | (5 257)     |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej  | (134)  | 425         | (580)       | 2 000       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej   | 11 417   | -           | 49 478      | -           |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów   | 15 301   | (691)       | 66 313      | (3 257)     |
| 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)  | 0,043  | 0,001       | 0,186       | 0,003       |

|  | EUR                  |                 | PLN           |                 |
|--|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|
|  | <i>(w tysiącach)</i> |                 |               |                 |
|  | Na dzień             |                 |               |                 |
|  | 31 marca 2024        | 31 grudnia 2023 | 31 marca 2024 | 31 grudnia 2023 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych     | 127 470              | 119 535         | 548 234       | 519 740         |
| Pożyczki udzielone jednostkom zależnym | 53 558               | 55 265          | 230 347       | 240 294         |
| Aktywa razem                           | 202 535              | 182 416         | 871 084       | 793 145         |
| Zobowiązania długoterminowe            | 41 785               | 33 088          | 179 714       | 143 866         |
| Zobowiązania krótkoterminowe           | 29 818               | 26 837          | 128 246       | 116 685         |
| Kapitał własny                         | 130 392              | 122 492         | 563 124       | 532 593         |

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### **Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu**

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadają akcji ani praw do akcji Spółki, i w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku nie było zmian w tym zakresie. Należy jednak wskazać, Pan Amos Luzon, będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki jest także jej beneficjentem rzeczywistym.

Wszystkie akcje Spółki (niebędące akcjami własnymi, które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) posiada spółka Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R Dori B.V.), z czego 108.349.187 akcji (stanowiących około 66,06% kapitału zakładowego Spółki) posiada bezpośrednio, zaś 54.093.672 akcje (stanowiące około 32,98% kapitału zakładowego Spółki) posiada za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd.

Podsumowując na dzień publikacji niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontroluje pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki.

#### **Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę**

Akcjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel Awiwie, zarejestrowaną w Raanana w Izraelu 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.

#### **Umowy z akcjonariuszami**

Podmiot zależny Spółki (Ronson Development Management sp. z o.o.) w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 był stroną umowy konsultingowej z A. Luzon Group. Na podstawie tej umowy (zawartej w dniu 30 czerwca 2017 r.) spółka Ronson Development Management Sp. z o.o. wypłacała A. Luzon Group kwotę 70,0 tysięcy złotych miesięcznie oraz pokrywała koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług. Przedmiotowa umowa została rozwiązana z dniem 1 lutego 2024 roku. W jej miejsce w dniu 1 lutego 2024 r. została zawarta nowa umowa konsultingowa, której stronami są Spółka oraz spółka Luzon Ronson N.V. Przedmiotem umowy jest wzajemne świadczenie sobie usług przez jej strony. Wynagrodzenie należne Luzon Ronson N.V. za usługi świadczone Spółce na podstawie ww. umowy zostało określone na ryczałtową kwotę 83,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT), zaś wynagrodzenie należne spółce za usługi świadczone na rzecz Luzon Ronson N.V. zostało określone na ryczałtową kwotę 25,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT). Rozliczenie poniesionych przez Strony w związku ze świadczeniem usług wydatków (takich jak koszty podróży czy zakwaterowania) każdorazowo będzie się odbywać w na podstawie kopii rachunków dokumentujących poniesienie tych wydatków przed daną stroną.

#### **Umowy pomiędzy akcjonariuszami**

Spółka nie ma wiedzy na temat obowiązujących umów pomiędzy akcjonariuszami.

#### **Zmiany w strukturze Grupy**

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku jedyne zmiany, jakie miejsce w strukturze Grupy to wpisanie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego trzech spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, tj.: Ronson Development SPV14 Sp. z o. o. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Ronson Development SPV15 Sp. z o. o. oraz Ronson Development SPV16 Sp. z o. o. Struktura Grupy na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 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**

Na podstawie art. 35 ustęp 1a Ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o obligacjach”) Spółka jako emitent obligacji jest zobowiązana, do czasu całkowitego wykupu wyemitowanych przez nią obligacji, publikować na swojej stronie internetowej, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje na ostatni dzień następnego roku obrotowego dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy, w tym wskazanie szacunkowej wartości zobowiązań finansowych oraz szacowanej struktury finansowania rozumianej jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu.

## Sprawozdanie Zarządu

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Wykonując powyższy obowiązek ustawowy Spółka w dniu 31 grudnia 2023 roku opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, Spółka będzie w zobowiązana wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego oraz zobowiązaniami finansowymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

Poza prognozami finansowymi, których obowiązek sporządzenia i publikacji wynika z Ustawy o obligacjach, Spółka nie publikuje żadnych innych prognoz finansowych dotyczących działalności Spółki i Grupy.

#### **Transakcje z jednostkami powiązanymi**

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka i Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu kwot otrzymanych od Inwestorów Izraelskich w 2022 r. w związku z Umowami SAFE i zwolnienia Spółki ze zobowiązania wobec Inwestorów SAFE.

W dniu 14 marca 2024 r. Spółka i A. Luzon Group zawarli aneks do ww. porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE. Aneks ten przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe płatności, które miały zostać dokonane na podstawie ww. porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 roku, a z chwilą zapłaty Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie. W dniu 2 kwietnia 2024 przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę.

W okresie zakończonym 31 marca 2024 r. transakcje i salda z podmiotami powiązanymi obejmowały: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy, zwrot kosztów przeglądu audytorskiego oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z A. Luzon Group, na miesięczną kwotę 70 tys. zł (wypowiedzianą przez strony w dniu 31 stycznia 2024 roku) oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. zł, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. Spółka zapłaciła łącznie 208 tys. zł.

Ponadto w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku Grupa wykazała przychód z jednego mieszkania sprzedanego w 2022 roku spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, za łączną kwotę netto (bez VAT) 295,4 tys. złotych. Dodatkowo, Grupa sprzedała jedno miejsce parkingowe Pani Karolinie Bronszewskiej za kwotę netto (bez VAT) 29,0 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

#### **Program opcji**

W dniu 28 listopada 2022 roku A. Luzon Group ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Amos Luzon Development and Energy Group Ltd („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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat 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 alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w pierwszym kwartale 2024 roku wyniósł 0,3 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

#### **Kwartalna 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 A. Luzon Group. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich obligatariuszy obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej**

Na dzień 31 marca 2024 roku Spółka i Grupa nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

Nie mniej spółki z Grupy są stronami różnych postępowań sądowych w charakterze zarówno pozwanych, jak i powodów - są to głównie sprawy sporne dotyczące sprzedanych lokali, roszczeń względem generalnych wykonawców i projektantów, a także spory związane z nabyciem niektórych nieruchomości gruntowych. W szczególności:

- a) spółka Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. toczy spór ze Skarbem Państwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- b) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., która prowadziła projekt deweloperski Galileo, jest pozwany w kilku sprawach o obniżenie ceny lokali w związku z ich wadami, a także powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo, jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji oraz ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności tych podmiotów za szkodę ww. spółki związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz o odszkodowanie. Ze względu na przekształcenia wewnątrz Grupy, w niektórych przypadkach pozwany jest spółka Ronson Development South Sp. z o.o. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- c) z wniosków trzech spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., toczy się 11 postępowań egzekucyjnych przeciwko kilku kontrahentom - spółkom powiązanym, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w transakcjach sprzedaży nieruchomości); postępowania te mają na celu egzekucję należności o zwrot zadatków albo zapłatę zadatków w podwójnej wysokości, jak również o zwrot udzielonej pożyczki. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- d) z powództwa trzech ww. spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., toczą się również 3 postępowania sądowe – dwa o zapłatę i jedno o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – dwa z tych postępowań skierowane wobec dwóch spółek z punktu c powyżej i jedno wobec ich jedyne go członka zarządu. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;

**Gwarancje udzielone przez Spółkę**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

**Pracownicy**

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 69 osób w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do 65 osób w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

**Sprawozdanie Zarządu**

---

**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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 maja 2024 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, 14 maja 2024 roku**

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

| Na dzień  |             | 31 marca 2024<br>(poddane przeglądowi/<br>niebadane) | 31 grudnia 2023<br>(badane) |
|---|-------------|--|-----------------------------|
| <i>W tysiącach złotych</i>  | <i>Nota</i> |  |                             |
| <b>Aktywa</b>   |             |  |                             |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |             |  |                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe  |             | 7 442  | 7 506                       |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 9           | 83 288   | 83 220                      |
| Wartości niematerialne i prawne   |             | 462  | 468                         |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie   | 25          | 530  | 532                         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 19          | 7 996  | 6 369                       |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę  | 10          | 21 755   | 21 663                      |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>  |             | <b>121 473</b>                                       | <b>119 759</b>              |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |             |  |                             |
| Zapasy  | 10          | 777 188  | 792 488                     |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki                                  | 11          | 59 103   | 53 539                      |
| Zaliczki na grunty  | 12          | 17 550   | 17 550                      |
| Należności z tytułu podatku dochodowego   |             | 3 303  | 3 450                       |
| Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu  | 25          | 148  | 145                         |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe  |             | 20 568   | 12 809                      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  |             | 289 236  | 203 860                     |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>  |             | <b>1 167 096</b>                                     | <b>1 083 841</b>            |
| <b>Aktywa razem</b>   |             | <b>1 288 569</b>                                     | <b>1 203 599</b>            |
| <b>Pasywa</b>   |             |  |                             |
| <b>Kapitały</b>   |             |  |                             |
| <b>Kapitał własny</b>   |             |  |                             |
| Kapitał podstawowy  |             | 12 503   | 12 503                      |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej   |             | 150 278  | 150 278                     |
| Płatności w formie akcji  |             | 1 910  | 1 571                       |
| Akcje własne  |             | (1 732)  | (1 732)                     |
| Zyski zatrzymane  |             | 401 243  | 371 052                     |
| <b>Kapitał własny razem</b>   |             | <b>564 203</b>                                       | <b>533 672</b>              |
| <b>Zobowiązania</b>   |             |  |                             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |             |  |                             |
| Obligacje   | 15          | 177 806  | 118 676                     |
| Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu                                | 14          | -  | 19 519                      |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 18          | 32 828   | 36 350                      |
| Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych   | 13          | 720  | 720                         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>  |             | <b>211 353</b>                                       | <b>175 265</b>              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |             |  |                             |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne | 16          | 89 610   | 89 762                      |
| Obligacje   | 15          | 90 590   | 99 834                      |
| Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji   | 15          | 9 177  | 6 810                       |
| Zabezpieczone kredyty bankowe   | 15          | 6 669  | 8 815                       |
| Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług  |             | -  | 9 538                       |
| Zaliczki otrzymane  | 19          | 247 967  | 234 175                     |
| Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego   |             | 3 610  | 534                         |
| Rezerwy   |             | 3 103  | 3 103                       |
| Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu                                | 13          | 34 875   | 36 017                      |
| Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu                                | 14          | 27 413   | 6 074                       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>   |             | <b>513 014</b>                                       | <b>494 662</b>              |
| <b>Zobowiązania razem</b>   |             | <b>724 367</b>                                       | <b>669 927</b>              |
| <b>Pasywa razem</b>   |             | <b>1 288 569</b>                                     | <b>1 203 599</b>            |

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## 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 3<br>miesiące<br>zakończony<br>31 marca 2024 | Za okres 3<br>miesiące<br>zakończony<br>31 marca 2023 |
|---|-------------|---|---|
|   |             | (poddane<br>przeładowi/niebadane)                     | (poddane przeładowi/niebadane)                        |
| Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych  | 20          | 120 508   | 21 831  |
| Przychody ze sprzedaży usług  |             | -   | -   |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>   |             | <b>120 508</b>  | <b>21 831</b>   |
| <b>Koszty własne sprzedaży z inwestycji Mieszkaniowych</b>  | 20          | <b>(72 935)</b>                                       | <b>(15 235)</b>                                       |
| <b>Zysk brutto</b>  |             | <b>47 573</b>   | <b>6 596</b>  |
| Koszty sprzedaży i marketingu   |             | (1 493)   | (1 354)   |
| Koszty ogólnego zarządu   |             | (8 132)   | (6 355)   |
| Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia   |             | 25  | (647)   |
| Pozostałe koszty  |             | (1 055)   | (347)   |
| Pozostałe przychody   |             | 290   | 604   |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>   |             | <b>37 207</b>   | <b>(1 503)</b>  |
| Przychody finansowe   |             | 1 908   | 356   |
| Koszty finansowe  |             | (4 344)   | (2 118)   |
| Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat |             | -   | 5 640   |
| <b>Wynik operacji finansowych. Netto</b>  |             | <b>(2 436)</b>  | <b>3 878</b>  |
| <b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>   |             | <b>34 771</b>   | <b>2 375</b>  |
| Podatek dochodowy   | 17          | (4 580)   | (1 885)   |
| <b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>   |             | <b>30 191</b>   | <b>490</b>  |
| Inne całkowite dochody  |             | -   | -   |
| <b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>   |             | <b>30 191</b>   | <b>490</b>  |
| <b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>   |             |   |   |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej  |             | 30 191  | 490   |
| Akcjonariuszom mniejszościowym  |             | -   | -   |
| <b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>   |             | <b>30 191</b>   | <b>490</b>  |
| <b>Całkowite dochody przypadające:</b>  |             |   |   |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej  |             | 30 191  | 490   |
| Akcjonariuszom mniejszościowym  |             | -   | -   |
| <b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>   |             | <b>30 191</b>   | <b>490</b>  |
| <b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</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>0,186</b>  | <b>0,003</b>  |
| <b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)</b>                            |             | <b>0,186</b>  | <b>0,003</b>  |

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego



## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Alokowany do akcjonariuszy 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</u> | <u>Akcje własne</u> | <u>Zyski zatrzymane</u> | <u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u> |
|--|---------------------------|--|---------------------------------|---------------------|-------------------------|--|
| Stan na dzień 1 stycznia 2024                                      | 12 503                    | 150 278  | 1 571                           | (1 732)             | 371 052                 | 533 672  |
| <b>Całkowite dochody:</b>  |                           |  |                                 |                     |                         |  |
| Zysk za okres zakończony 31 marca 2024                             | -                         | -  | -                               | -                   | 30 191                  | 30 191   |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                                  |                           |  |                                 |                     | <b>30 191</b>           | <b>30 191</b>  |
| Płatności w formie akcji   |                           |  | - 339                           | -                   | -                       | 339  |
| <b>Stan na dzień 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)</b> | <b>12 503</b>             | <b>150 278</b>   | <b>1 910</b>                    | <b>(1 732)</b>      | <b>401 243</b>          | <b>564 203</b>   |

Alokowany do akcjonariuszy 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 alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u> |
|--|---------------------------|--|--|---------------------|-------------------------|--|
| Stan na dzień 1 stycznia 2022                                      | 12 503                    | 150 278  | -  | (1 732)             | 290 347                 | 451 396  |
| <b>Całkowite dochody:</b>  |                           |  |  |                     |                         |  |
| Zysk za okres zakończony 31 marca 2023                             | -                         | -  | -  | -                   | 490                     | 490  |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                                  |                           |  |  |                     | <b>490</b>              | <b>490</b>   |
| Płatności w formie akcji   |                           |  | 500  | -                   | -                       | 500  |
| <b>Stan na dzień 31 marca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)</b> | <b>12 503</b>             | <b>150 278</b>   | <b>500</b>                                   | <b>(1 732)</b>      | <b>290 837</b>          | <b>452 386</b>   |

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

| Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca  |      |                |                |
|---|------|----------------|----------------|
| W tysiącach złotych   | Nota | 2024           | 2023           |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |      |                |                |
| Zysk/(strata) netto za okres  |      | 30 191         | 490            |
| <b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>   |      |                |                |
| Amortyzacja   |      | 196            | 258            |
| Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości  |      | -              | -              |
| Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę   |      | -              | -              |
| Koszty finansowe  | 17   | 4 243          | 2 096          |
| Przychody finansowe   |      | (1 882)        | (342)          |
| (Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych   |      | 75             | 6              |
| Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy                            | 14   | -              | (5 640)        |
| Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia   |      | 25             | 675            |
| Płatności w formie akcji w kapitałach   |      | 340            | 500            |
| Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)   |      | 4 580          | 1 885          |
| <b>Podsuma</b>  |      | <b>37 768</b>  | <b>(73)</b>    |
| Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę  |      | 20 581         | (48 213)       |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności   |      | (3 788)        | 2 875          |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych  |      | (7 759)        | 1 251          |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług |      | (10 053)       | 4 219          |
| Zmiana stanu rezerw   |      | -              | 132            |
| Zmiana stanu zaliczek otrzymanych   | 20   | 13 792         | 53 221         |
| <b>Podsuma</b>  |      | <b>50 541</b>  | <b>13 412</b>  |
| Odsetki zapłacone   |      | (3 703)        | (6 300)        |
| Odsetki otrzymane   |      | 1 400          | 242            |
| Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)   |      | (6 507)        | (1 655)        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   |      | <b>41 732</b>  | <b>5.700</b>   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |      |                |                |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych   |      | (101)          | -              |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych   | 9    | (61)           | (571)          |
| Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć  |      | -              | 1 073          |
| Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych   |      | 104            | -              |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>   |      | <b>(58)</b>    | <b>502</b>     |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>  |      |                |                |
| Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych  | 15   | 36 042         | 27 763         |
| Splata kredytów bankowych   | 15   | (40 396)       | (33 422)       |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji  | 15   | 49 479         | -              |
| Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania  | 13   | (1 420)        | (887)          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>  |      | <b>43 703</b>  | <b>(6 546)</b> |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>  |      | <b>85 376</b>  | <b>(344)</b>   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu   |      | 203 860        | 51 185         |
| Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów  |      | -              | 2              |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>   |      | <b>289 236</b> | <b>50 843</b>  |

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 57 037 tys. złotych na dzień 31 marca 2024 oraz 21 820 tys. złotych na dzień 31 marca 2023 roku

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 52 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 (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba spółki znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. 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 nazwa 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 łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań 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

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Gieldzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku.

Na dzień 31 marca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 31 marca 2024 roku Spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowią akcje własne Spółki.

Należy jednak wskazać, że opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku. Mianowicie na dzień 31 grudnia 2023 roku A. Luzon Group kontrolowała 100% akcji Spółki, w ten sposób, że bezpośrednio posiadała 32,98% akcji Spółki, oraz pośrednio, poprzez swoją w pełni zależną spółkę Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), posiadała 66,06% akcji Spółki, a pozostałe 0,96% akcji Spółki stanowiły akcje własne.

W dniu 16 stycznia 2024 roku akcje Spółki posiadane bezpośrednio przez A. Luzon Group (ok. 32,98% kapitału zakładowego) zostały przeniesione na spółkę Luzon Ronson Properties Ltd. (która została utworzona w ramach reorganizacji działalności A. Luzon Group). Następnie A. Luzon Group w dniu 25 stycznia 2024 roku zbyła całość posiadanych udziałów w Luzon Ronson Properties Ltd. na rzecz Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.).

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 14 maja 2024 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 2023 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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 2023 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 trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-18).

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****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 2023 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSR 16- „Leasing”
- Zmiany do MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych”
- Zmiany do MSR 7 - „Rachunek Przepływów Pieniężnych”- Ujawnienie ustaleń finansowych z dostawcami ("ustalenia finansowe z dostawcami")

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o analizę powyższe zmiany nie mają materialnego 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 2024 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Oczekuje się, że standardy te, poza opisanym poniżej MSSF 18, nie będą miały istotnego wpływu na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz na przewidywalne przyszłe transakcje.

MSSF 18 "Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych" - w kwietniu 2024 r. Rada wydała nowy standard, MSSF 18 "Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych". Standard ma zastąpić MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 roku. Zmiany w zastąpionym standardzie dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysków lub strat, wymaganych ujawnień dla niektórych miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard będzie obowiązywał dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do standardu nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Na podstawie analizy Zarządu, powyższy standard może mieć istotny wpływ na prezentacyjny aspekt sprawozdania finansowego.

**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 2023 roku.

**Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza**

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). 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.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## 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<br>prawach głosu na dzień |                    |
|--|---------------|---|--------------------|
|  |               | 31 marca<br>2024  | 31 grudnia<br>2023 |
| <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>(2)</sup>             | 2007          | 100%  | 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 Holding sp. z o.o.                                    | 2022          | 100%  | 100%               |
| 28 Ronson Development SPV14 Sp. z o.o.                           | 2023          | 100%  | 100%               |
| 29 Ronson Development SPV15 Sp. z o.o.                           | 2023          | 100%  | 100%               |
| 30 Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.                           | 2023          | 100%  | 100%               |
| <b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę :</b>                     |               |   |                    |
| 31 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.                   | 2007          | 100%  | 100%               |
| 32 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.                  | 2007          | 100%  | 100%               |
| 33 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k. | 2009          | 100%  | 100%               |
| 34 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.         | 2009          | 100%  | 100%               |
| 35 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.  | 2009          | 100%  | 100%               |
| 36 LivinGO Ursus sp. z o.o.                                      | 2022          | 100%  | 100%               |
| 37 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.       | 2009          | 100%  | 100%               |
| 38 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.               | 2011          | 100%  | 100%               |
| 39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k | 2011          | 100%  | 100%               |
| 40 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.         | 2011          | 100%  | 100%               |
| 41 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k. | 2011          | 100%  | 100%               |
| 42 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.        | 2012          | 100%  | 100%               |
| 43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.  | 2012          | 100%  | 100%               |
| 44 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.        | 2012          | 100%  | 100%               |
| 45 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.                  | 2016          | 100%  | 100%               |
| 46 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.      | 2016          | 100%  | 100%               |
| 47 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.              | 2016          | 100%  | 100%               |
| 48 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.               | 2016          | 100%  | 100%               |
| 49 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.               | 2017          | 100%  | 100%               |
| 50 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.               | 2017          | 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 |                 |
|--|---------------|--|-----------------|
|  |               | 31 marca 2024  | 31 grudnia 2023 |
| 51 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.                 | 2017          | 100%   | 100%            |
| 52 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.                 | 2017          | 100%   | 100%            |
| 53 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.                 | 2017          | 100%   | 100%            |
| 54 Bolzanus Limited (Company with the registered office in Cyprus) | 2013          | 100%   | 100%            |
| 55 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.             | 2007          | 100%   | 100%            |
| 56 Tras 2016 Sp. z o.o.  | 2011          | 100%   | 100%            |
| 57 Park Development Properties Sp. z o.o.                          | 2011          | 100%   | 100%            |
| 58 Wrocław 2016 Sp. z o.o.   | 2016          | 100%   | 100%            |
| 59 Tregaron Sp. z o.o.   | 2017          | 100%   | 100%            |
| 60 Tring Sp. z o.o.  | 2017          | 100%   | 100%            |
| 61 Thame Sp. z o.o.  | 2017          | 100%   | 100%            |
| 62 Troon Sp. z o.o.  | 2017          | 100%   | 100%            |
| 63 Tywyn Sp. z o.o.  | 2018          | 100%   | 100%            |
| <b>c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>                |               |  |                 |
| 64 Coralchief sp. z o.o.   | 2018          | 50%  | 50%             |
| 65 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.                        | 2016          | 50%  | 50%             |
| 66 Ronson IS sp. z o.o.  | 2009          | 50%  | 50%             |
| 67 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 przytków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- 2) 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.

## 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. 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 Roczego 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 metodą zamortyzowanego kosztu. 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.

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

## 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) |                         |            |               |                |              |               |            |                |          |                |                    | Razem            |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------|---------------|----------------|--------------|---------------|------------|----------------|----------|----------------|--------------------|------------------|
|                              | Na dzień 31 marca 2024    |                         |            |               |                |              |               |            |                |          |                |                    |                  |
|                              | Warszawa                  |                         |            |               | Poznań         |              | Wrocław       |            | Szczecin       |          | Nieprzypisane  | Uzgodnienie z MSSF |                  |
| Mieszkania                   | Domy                      | Wspólne przedsięwzięcie | Wynajem    | Mieszkania    | Domy           | Mieszkania   | Domy          | Mieszkania | Domy           |          |                |                    |                  |
| <b>Aktywa segmentu</b>       | 660 086                   | 120 565                 | 478        | 88 017        | 127 344        | 9 767        | 32 692        | -          | 105 283        | -        | -              | 126                | 1 144 357        |
| Aktywa nieprzypisane         | -                         | -                       | -          | -             | -              | -            | -             | -          | -              | -        | 144 212        | -                  | 144 212          |
| <b>Aktywa razem</b>          | <b>660 086</b>            | <b>120 565</b>          | <b>478</b> | <b>88 017</b> | <b>127 344</b> | <b>9 767</b> | <b>32 692</b> | <b>-</b>   | <b>105 283</b> | <b>-</b> | <b>144 212</b> | <b>126</b>         | <b>1 288 569</b> |
| <b>Zobowiązania segmentu</b> | 257 798                   | 20 679                  | 715        | 24 215        | 38 855         | -            | 9 061         | -          | 31 598         | -        | -              | (715)              | 382 207          |
| Zobowiązania nieprzypisane   | -                         | -                       | -          | -             | -              | -            | -             | -          | -              | -        | 342 160        | -                  | 342 160          |
| <b>Zobowiązania razem</b>    | <b>257 798</b>            | <b>20 679</b>           | <b>715</b> | <b>24 215</b> | <b>38 855</b>  | <b>-</b>     | <b>9 061</b>  | <b>-</b>   | <b>31 598</b>  | <b>-</b> | <b>342 160</b> | <b>(715)</b>       | <b>724 367</b>   |

|                        | W tysiącach złotych (PLN) |                         |              |               |                |              |               |            |                |          |                |                    | Razem            |
|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|------------|----------------|----------|----------------|--------------------|------------------|
|                        | Na dzień 31 grudnia 2023  |                         |              |               |                |              |               |            |                |          |                |                    |                  |
|                        | Warszawa                  |                         |              |               | Poznań         |              | Wrocław       |            | Szczecin       |          | Nieprzypisane  | Uzgodnienie z MSSF |                  |
| Mieszkania             | Domy                      | Wspólne przedsięwzięcie | Wynajem      | Mieszkania    | Domy           | Mieszkania   | Domy          | Mieszkania | Domy           |          |                |                    |                  |
| <b>Aktywa segmentu</b> | 636 135                   | 131 709                 | 1 698        | 87 602        | 125 184        | 9 679        | 38 041        | -          | 108 338        | -        | -              | (943)              | 1 137 442        |
| Aktywa nieprzypisane   | -                         | -                       | -            | -             | -              | -            | -             | -          | -              | -        | 66 157         | -                  | 66 157           |
| <b>Aktywa razem</b>    | <b>636 135</b>            | <b>131 709</b>          | <b>1 698</b> | <b>87 602</b> | <b>125 184</b> | <b>9 679</b> | <b>38 041</b> | <b>-</b>   | <b>108 338</b> | <b>-</b> | <b>66 157</b>  | <b>(943)</b>       | <b>1 203 599</b> |
| <b>Pasywa segmentu</b> | 264 326                   | 27 490                  | 717          | 24 267        | 33 574         | 2            | 3 306         | -          | 22 174         | -        | -              | (717)              | 375 139          |
| Pasywa nieprzypisane   | -                         | -                       | -            | -             | -              | -            | -             | -          | -              | -        | 294 788        | -                  | 294 788          |
| <b>Pasywa razem</b>    | <b>264 326</b>            | <b>27 490</b>           | <b>717</b>   | <b>24 267</b> | <b>33 574</b>  | <b>2</b>     | <b>3 306</b>  | <b>-</b>   | <b>22 174</b>  | <b>-</b> | <b>294 788</b> | <b>(717)</b>       | <b>669 927</b>   |

|  | W tysiącach złotych (PLN)                              |               |                        |            |            |            |              |            |             |          |                 |                    | Razem         |
|--|--|---------------|------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|-------------|----------|-----------------|--------------------|---------------|
|  | Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 |               |                        |            |            |            |              |            |             |          |                 |                    |               |
|  | Warszawa   |               |                        |            | Poznań     |            | Wrocław      |            | Szczecin    |          | Nieprzypisane   | Uzgodnienie z MSSF |               |
| Mieszkania   | Domy   | Joint venture | Wynajem <sup>(2)</sup> | Mieszkania | Domy       | Mieszkania | Domy         | Mieszkania | Domy        |          |                 |                    |               |
| <b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>   | 94 597   | 15 589        | 55                     | 215        | 1 320      | -          | 8 008        | -          | 780         | -        | -               | (55)               | 120 508       |
| <b>Wynik segmentu</b>  | 41 021   | 1 663         | 5                      | 106        | 262        | -          | 2 685        | -          | (42)        | -        | -               | (5)                | 45 695        |
| Wynik nieprzypisany  | -  | -             | -                      | -          | -          | -          | -            | -          | -           | -        | (8 333)         | -                  | (8 333)       |
| Amortyzacja  | (52)   | -             | -                      | -          | -          | -          | -            | -          | (1)         | -        | (101)           | -                  | (154)         |
| <b>Wynik działalności operacyjnej</b>  | <b>40 970</b>  | <b>1 663</b>  | <b>5</b>               | <b>106</b> | <b>262</b> | <b>-</b>   | <b>2 685</b> | <b>-</b>   | <b>(44)</b> | <b>-</b> | <b>(8 434)</b>  | <b>(5)</b>         | <b>37 208</b> |
| Przychody/koszty finansowe netto   | 438  | 35            | -                      | (11)       | 356        | (1)        | 199          | -          | 147         | -        | (3 600)         | -                  | (2 436)       |
| Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy | -  | -             | -                      | -          | -          | -          | -            | -          | -           | -        | -               | -                  | -             |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>  | <b>41 408</b>  | <b>1 698</b>  | <b>5</b>               | <b>95</b>  | <b>618</b> | <b>(1)</b> | <b>2 884</b> | <b>-</b>   | <b>104</b>  | <b>-</b> | <b>(12 034)</b> | <b>(5)</b>         | <b>34 772</b> |
| Podatek dochodowy  | -  | -             | -                      | -          | -          | -          | -            | -          | -           | -        | -               | -                  | (4 580)       |
| <b>Zysk/(strata) netto za okres</b>  |  |               |                        |            |            |            |              |            |             |          |                 |                    | <b>30 191</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 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

|  | W tysiącach złotych (PLN) |              |                |                        |            |            |            |          |             |          |                | Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 |                |
|--|---------------------------|--------------|----------------|------------------------|------------|------------|------------|----------|-------------|----------|----------------|--|----------------|
|  | Warszawa                  |              |                |                        | Poznań     |            | Wrocław    |          | Szczecin    |          | Nieprzypisane  | Uzgodnienie z MSSF                                       | Razem          |
|  | Mieszkania                | Domy         | Joint venture  | Wynajem <sup>(2)</sup> | Mieszkania | Domy       | Mieszkania | Domy     | Mieszkania  | Domy     |                |  |                |
| <b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>   | 19 619                    | -            | 1 456          | 235                    | -          | -          | 1 327      | -        | 651         | -        | -              | (1 457)  | 21 831         |
| <b>Wynik segmentu</b>  | 5 171                     | (224)        | (1 632)        | 156                    | 6          | -          | 103        | -        | (23)        | -        | -              | 1 632  | 5 188          |
| Wynik nieprzypisany  | -                         | -            | -              | -                      | -          | -          | -          | -        | -           | -        | (6 507)        | -  | (6 507)        |
| Amortyzacja  | (50)                      | -            | -              | -                      | -          | -          | -          | -        | (1)         | -        | (134)          | -  | (185)          |
| <b>Wynik działalności operacyjnej</b>  | <b>5 121</b>              | <b>(224)</b> | <b>(1 632)</b> | <b>156</b>             | <b>6</b>   | <b>-</b>   | <b>103</b> | <b>-</b> | <b>(25)</b> | <b>-</b> | <b>(6 641)</b> | <b>1 632</b>   | <b>(1 502)</b> |
| Przychody/koszty finansowe netto   | 68                        | (12)         | 46             | (6)                    | (13)       | (1)        | (31)       | -        | (6)         | -        | (1 761)        | (46)   | (1 760)        |
| Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy | -                         | -            | -              | -                      | -          | -          | -          | -        | -           | -        | 5 640          | -  | 5 640          |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>  | <b>5 189</b>              | <b>(236)</b> | <b>(1 586)</b> | <b>150</b>             | <b>(7)</b> | <b>(1)</b> | <b>73</b>  | <b>-</b> | <b>(30)</b> | <b>-</b> | <b>(2 762)</b> | <b>1 586</b>   | <b>2 375</b>   |
| Podatek dochodowy  |                           |              |                |                        |            |            |            |          |             |          |                |  | (1 885)        |
| <b>Zysk/(strata) netto za okres</b>  |                           |              |                |                        |            |            |            |          |             |          |                |  | <b>490</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.

## Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

| W tysiącach złotych (PLN)                   | Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 | Za rok zakończony 31 grudnia 2023 |
|---|--|-----------------------------------|
| <b>Saldo otwarcia</b>                       | 83 220                                       | 63 139                            |
| Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)      | 7  | 71                                |
| Zakup gruntów inwestycyjnych                | -  | 11 000                            |
| Nakłady poniesione na realizację inwestycji | 61   | 717                               |
| Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu     | -  | 8 293                             |
| <b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>        | <b>83 288</b>                                | <b>83 220</b>                     |
| <b>Koszt na moment nabycia</b>              | <b>69 473</b>                                | <b>69 412</b>                     |
| <b>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</b>       | <b>750</b>                                   | <b>744</b>                        |
| <b>Aktualizacja wartości godziwej</b>       | <b>13 064</b>                                | <b>13 064</b>                     |

Na dzień 31 marca 2024 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

- nieruchomości 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.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

## Pomiar wartości godziwej

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 2022-2024.

## Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

## Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku były następujące:

| W tysiącach złotych (PLN)  | Na dzień<br>1 stycznia<br>2024 | Przeniesione do gruntów<br>przeznaczonych pod<br>zabudowę | Przeniesione do<br>wyrobów gotowych | Zwiększenia   | Na dzień<br>31 marca 2024 |
|--|--------------------------------|---|-------------------------------------|---------------|---------------------------|
| Wydatki związane z zakupem gruntu  | 401 358                        | -   | (13 459)                            | 33            | 387 933                   |
| Koszty prac budowlanych  | 173 298                        | -   | (34 397)                            | 48 210        | 187 111                   |
| Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń                                     | 19 987                         | -   | (756)                               | 2 003         | 21 234                    |
| Koszty finansowania zewnętrznego   | 51 421                         | -   | (2 485)                             | 5 651         | 54 587                    |
| Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(1)</sup> | 7 363                          | -   | -                                   | 720           | 8 084                     |
| Pozostałe  | 2 990                          | -   | (945)                               | 707           | 2 751                     |
| <b>Produkcja w toku</b>  | <b>656 417</b>                 | <b>-</b>  | <b>(52 042)</b>                     | <b>57 326</b> | <b>661 701</b>            |

| W tysiącach złotych (PLN) | Na dzień<br>1 stycznia<br>2024 | Przeniesienie z<br>produkcji w<br>toku | Rozpoznane w<br>Sprawozdaniu z<br>całkowitych<br>dochodów | Na dzień<br>31 marca 2024 |
|---------------------------|--------------------------------|--|---|---------------------------|
| <b>Wyroby gotowe</b>      | <b>109 608</b>                 | 52 042                                 | (72 266)  | <b>89 384</b>             |

| W tysiącach złotych (PLN)  | Na dzień<br>1 stycznia<br>2024 | Przeniesione do<br>gruntów<br>przeznaczonych<br>pod zabudowę | Odpis aktualizujący rozpoznany w<br>Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów |               | Na dzień<br>31 marca 2024 |
|----------------------------|--------------------------------|--|---|---------------|---------------------------|
|                            |                                |  | Zwiększenie   | Wykorzystanie |                           |
| <b>Odpis aktualizujący</b> | <b>(4 577)</b>                 | -  | -   | -             | <b>(4 577)</b>            |

| W tysiącach złotych (PLN)  | Na dzień<br>1 stycznia<br>2024 | Rekalkulacja <sup>(2)</sup> | Amortyzacja | Przeniesione do<br>Gruntów<br>przeznaczonych<br>pod zabudowę | Przeniesienie<br>do<br>Pozostałych<br>należności | Na dzień<br>31 marca<br>2024 |
|--|--------------------------------|-----------------------------|-------------|--|--|------------------------------|
| <b>Aktywo z tytułu<br/>wieczystego użytkowania<br/>gruntów<sup>(1)</sup></b> | <b>31 041</b>                  | 860                         | (167)       | -  | (1 052)  | 30 681                       |

|  |                |  |  |  |  |                |
|--|----------------|--|--|--|--|----------------|
| <b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b> | <b>792 488</b> |  |  |  |  | <b>777 188</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 2023

| W tysiącach złotych (PLN)  | Na dzień 1 stycznia 2023 | Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę | Przeniesione z gruntów przeznaczonych pod zabudowę | Przeniesione do wyrobów gotowych | Zwiększenia    | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|--|--------------------------|---|--|----------------------------------|----------------|--------------------------|
| Wydatki związane z zakupem gruntu  | 421 324                  | -   | 7 445  | (44 342)                         | 16 930         | 401 358                  |
| Koszty prac budowlanych  | 205 595                  | -   | 45   | (257 120)                        | 224 778        | 173 298                  |
| Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń                                     | 22 322                   | -   | 722  | (7 911)                          | 4 853          | 19 987                   |
| Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(2)</sup>                              | 48 453                   | -   | 1 123  | (16 458)                         | 18 303         | 51 421                   |
| Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(1)</sup> | 3 923                    | -   | -  | (425)                            | 3 866          | 7 363                    |
| Pozostałe  | 3 755                    | -   | 190  | (6 588)                          | 5 633          | 2 990                    |
| <b>Produkcja w toku</b>  | <b>705 372</b>           | <b>-</b>  | <b>9 525</b>                                       | <b>(332 843)</b>                 | <b>274 363</b> | <b>656 417</b>           |

| W tysiącach złotych (PLN) | Na dzień 1 stycznia 2023 | Przeniesione ze środków trwałych | Przeniesienie z produkcji w toku | Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Wyroby gotowe</b>      | <b>28 059</b>            | <b>-</b>                         | <b>332 843</b>                   | <b>(251 294)</b>                                 | <b>109 608</b>           |

| W tysiącach złotych (PLN)  | Na dzień 1 stycznia 2023 | Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę | Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów |               | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|----------------------------|--------------------------|--|--|---------------|--------------------------|
|                            |                          |  | Zwiększenie  | Wykorzystanie |                          |
| <b>Odpis aktualizujący</b> | <b>(2 970)</b>           | <b>-</b>   | <b>(1 608)</b>   | <b>-</b>      | <b>(4 577)</b>           |

| W tysiącach złotych (PLN)                                      | Na dzień 1 stycznia 2023 | Rekalkulacja <sup>(3)</sup> | Amortyzacja | Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę | Przeniesione do pozostałych należności | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|--|--------------------------|-----------------------------|-------------|---|--|--------------------------|
| Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów <sup>(1)</sup> | 16 793                   | 19 611                      | (682)       | (1 674)   | (3 008)                                | 31 041                   |

|  |                |  |  |  |  |                |
|--|----------------|--|--|--|--|----------------|
| <b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b> | <b>747 254</b> |  |  |  |  | <b>792 488</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 2023 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod budowę

## Grunty przeznaczone pod budowę

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

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>   | Na dzień<br>31 marca 2024 | Na dzień<br>31 grudnia 2023 |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Bilans otwarcia</b>   | <b>21 663</b>             | <b>21 094</b>               |
| Przeniesione z zapasów (wieczyste użytkowanie gruntów – MSSF 16)                               | -                         | 1 674                       |
| Nakłady kapitałowe   | 92                        | 1 018                       |
| Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod budowę | -                         | 7 402                       |
| Przeniesione do zapasów  | -                         | (9 525)                     |
| <b>Bilans zamknięcia</b>   | <b>21 755</b>             | <b>21 663</b>               |
| <b>W tym:</b>  |                           |                             |
| Wartość księgowa   | 28 735                    | 28 643                      |
| Odpis aktualizujący  | (6 980)                   | (6 980)                     |
| <b>Bilans zamknięcia</b>   | <b>21 755</b>             | <b>21 663</b>               |

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

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

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>   | Na dzień<br>31 marca 2024 | Na dzień<br>31 grudnia 2023 |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)                               | 22 765                    | 23 017                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług   | 6 515                     | 3 313                       |
| Należności pozostałe   | 14 021                    | 13 361                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16) | 3 027                     | 2 800                       |
| Depozyt notarialny   | -                         | -                           |
| Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>  | 12 775                    | 11 048                      |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>          | <b>59 103</b>             | <b>53 539</b>               |

<sup>(1)</sup>Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,5 mln zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz 2,4 mln zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

W okresie zakończonym 31 marca 2024 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa zaksięgowała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 1,8 mln PLN i 3,8 mln PLN jako należności nieściągalne ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach.

Należności z tytułu dostaw i usług wzrosły o 3,2 mln zł, co wynika przede wszystkim z wyższych należności z tytułu sprzedanych mieszkań (głównie w projekcie Osiedle VOLA - 2,7 mln zł).

Saldo pozostałych należności składa się głównie z należności spornych opisanych w Nocie 30. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny stan postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 14 mln zł jest w pełni możliwa do odzyskania.

## Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.

W kwietniu 2021 r. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) złożyła do Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Ursynów („Naczelnik US”) deklarację VAT-7 za marzec 2021 r., w której wykazała nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy w wysokości 2.613.272 złotych. W okresie tym Projekt 3 dokonała odliczenia podatku naliczonego m.in. z faktur wystawionych przez sprzedającego, dotyczących nabycia przez Projekt 3 nieruchomości gruntowych.

Rozliczenia Projekt 3 w ww. zakresie były najpierw przedmiotem weryfikacji w toku czynności sprawdzających prowadzonych przez Naczelnika US, a następnie Naczelnik Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie („Naczelnik UCS”) wszczął wobec Projekt 3 kontrolę celno-skarbową w zakresie podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 r.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 11 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności****Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.**

W dniu 7 lutego 2024 r. doręczono Projekt 3 wynik kontroli kończący przedmiotową kontrolę celno-skarbową. Naczelnik UCS wskazał, że Spółce nie przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego z faktur wystawionych przez wyżej wspomnianego sprzedającego. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 3 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane - w części dotyczącej tych czynności).

Projekt 3 nie zgodziła się ze stanowiskiem prezentowanym przez Naczelnika UCS. W związku z zakończeniem kontroli celno-skarbowej, obecnie oczekiwane jest wszczęcie postępowania podatkowego przez Naczelnika UCS. W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

**Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k.**

We wrześniu 2021 r. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k. („Projekt 6”) złożyła do Naczelnika US deklarację VAT-7 za sierpień 2021 r., w której wykazała nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy w wysokości 2.647.070 złotych. W okresie tym Projekt 6 dokonała odliczenia podatku naliczonego m.in. z faktur wystawionych przez sprzedającego, dotyczących nabycia przez Projekt 6 nieruchomości gruntowych.

Rozliczenia Projekt 6 w ww. zakresie były najpierw przedmiotem weryfikacji w toku prowadzonych przez Naczelnika US czynności sprawdzających, a następnie Naczelnik UCS wszczął wobec Projekt 6 kontrolę celno-skarbową w zakresie podatku od towarów i usług za okres sierpień 2021 r.

W dniu 29 stycznia 2024 r. doręczono Projekt 6 wynik kontroli kończący przedmiotową kontrolę celno-skarbową. Naczelnik UCS wskazał, że Projekt 6 nie przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego z faktur wystawionych przez wyżej wspomnianego sprzedającego. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 6 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane - w części dotyczącej tych czynności).

Projekt 6 nie zgodziła się ze stanowiskiem prezentowanym przez Naczelnika UCS. W dniu 17 kwietnia 2024 roku pełnomocnikowi spółki doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

**Nota 12 – Zaliczki na grunty**

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

| Lokalizacja inwestycji           | Na dzień 31 marzec 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> |                         |                          |
| Warszawa, Białołęka              | 1 450                   | 1 450                    |
| Warszawa, Ursus                  | 16 100                  | 16 100                   |
| <b>Total</b>                     | <b>17 550</b>           | <b>17 550</b>            |

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów w trakcie okresu zakończony 31 marca 2024 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 31 marca 2024 roku została zaprezentowana poniżej:

| W tysiącach złotych   | 1 stycznia 2024 | Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę | Zwiększenie /zmniejszenie | Amortyzacja | Wycena do wartości godziwej | Rekalkulacja <sup>(1)</sup> | Przeniesienie na należności | 31 marca 2024 |
|---|-----------------|---|---------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy                           | 31 040          | -   |                           | (167)       | -                           | 860                         | (1 052)                     | 30 681        |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne       | 744             | -   |                           | (5)         | 11                          | -                           | -                           | 750           |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę | 1625            | -   |                           | (27)        | -                           | -                           | -                           | 1 599         |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe                    | 558             | -   | 152                       | (36)        | -                           | -                           | -                           | 675           |

| W tysiącach złotych  | 1 stycznia 2024 | Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę | Zwiększenie /zmniejszenie | Koszty finansowe | Płatności | Rekalkulacja <sup>(1)</sup> | Przeniesienie na zobowiązania | 31 marca 2024 |
|--|-----------------|---|---------------------------|------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy                     | 35 368          | -   | -                         | 553              | (1 463)   | 939                         | (1 172)                       | 34 225        |
| Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe              | 650             | -   | -                         | 1                | -         | -                           | -                             | 650           |
| Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne | 720             | -   | -                         | 46               | (46)      | -                           | -                             | 720           |

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku została zaprezentowana poniżej:

| W tysiącach złotych (PLN)   | 1 stycznia 2023 | Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę | Zwiększenia | Zmniejszenia | Amortyzacja | Wycena do wartości godziwej | Rekalkulacja <sup>(1)</sup> | Przeniesione do należności | 31 grudnia 2023 |
|---|-----------------|---|-------------|--------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy                           | 16 793          | (1 674)   | -           | -            | (682)       | -                           | 19 612                      | (3 008)                    | 31 041          |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne       | 673             | -   | -           | -            | (20)        | 91                          | -                           | -                          | 744             |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę | -               | 1 674   | -           | -            | (49)        | -                           | -                           | -                          | 1 625           |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe                    | 364             | -   | 381         | (119)        | (68)        | -                           | -                           | -                          | 558             |

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

| W tysiącach złotych (PLN)  | 1 stycznia 2023 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Koszty finansowe | Płatności | Rekalkulacja <sup>(1)</sup> | Przeniesione na zobowiązania | 31 grudnia 2023 |
|--|-----------------|-------------|--------------|------------------|-----------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|
| Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy                     | 16 888          | -           | -            | 3 115            | (1 244)   | 19 569                      | (2 960)                      | 35 368          |
| Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe              | 434             | 320         | (105)        | 1                | -         | -                           | -                            | 650             |
| Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne | 663             | -           | -            | 46               | (46)      | 57                          | -                            | 720             |

## Nota 14 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

Zawarcie porozumienia wynika z faktu, że Spółka zdecydowała, że w okresie wskazanym w Umowach SAFE nie będzie ubiegać się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

Na podstawie porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić Grupie Luzon otrzymane od Inwestorów finansowanie na podstawie Umów SAFE w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich, w celu zaspokojenia roszczeń Grupy Luzon wobec Spółki wynikających z Umów SAFE i obowiązującego prawa izraelskiego. Na podstawie oceny Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 r. skutkowało wygaśnięciem zobowiązania wobec inwestorów i ujęciem nowego zobowiązania wobec Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy stopie zdyskontowanych przepływów pieniężnych w wysokości 7,14% rocznie. Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 40 mln PLN (ok. 34,3 mln ILS) zostały dokonane w maju i listopadzie 2023 roku.

W dniu 14 marca 2024 r. został podpisany nowy aneks dotyczący wcześniejszego uregulowania zobowiązania wobec akcjonariusza, które zgodnie z nowym aneksem stałoby się wymagalne w kwietniu 2024 roku. Na tej podstawie Grupa rozpoznała 1,9 mln PLN kosztów finansowych z tytułu odwrócenia dyskonta od zamortyzowanego kosztu w związku ze zmianą założenia dotyczącego terminu spłaty i było traktowane jako modyfikacja pierwotnego zobowiązania.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 31 grudnia 2023 r. do końca okresu sprawozdawczego, tj. 31 marca 2024 r:

| Inwestor                                     | Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych] | Splata zobowiązania [w złotych] | Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych] | Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych] | Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.03.2024 [w złotych] |
|--|--|---------------------------------|---|--|---|
| Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. | 25 592 623   | -                               | 1 896 009   | 75 307   | 27 413 325  |
| Część długoterminowa                         | 19 519 018   |                                 |   | Część długoterminowa                                   |   |
| Część krótkoterminowa                        | 6 073 604  |                                 |   | Część krótkoterminowa                                  | 27 413 325  |

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 14 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 25 maja 2023 r. do końca poprzedniego okresu sprawozdawczego, tj. 31 grudnia 2023 r.

| 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 31.12.2023 [w złotych] |
|--|--|-------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. | 64 083 496   | 25 maja 2023                  | 40 000 000                      | 2 311 279   | 885 677  | 25 592 623  |
|  |  |                               |                                 |   | Część długoterminowa                                   | 19 519 018  |
|  |  |                               |                                 |   | Część krótkoterminowa                                  | 6 073 604   |

## Nota 15 – Zobowiązania finansowe

## Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

|   | Za okres zakończony 31 marca 2024 | Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 |
|---|-----------------------------------|--|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>              |                                   |  |
| <b>Bilans otwarcia</b>                        | <b>225 320</b>                    | <b>203 370</b>                             |
| Wykup obligacji                               | -                                 | (40 000)                                   |
| Umorzenie obligacji przy nowej emisji         | (8 915)                           | -  |
| Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna) | 60 000                            | 60 000                                     |
| Koszty emisji                                 | (1 606)                           | (863)                                      |
| Zamortyzowany koszt emisji                    | 407                               | 1 262                                      |
| Odsetki naliczone                             | 6 070                             | 24 134                                     |
| Odsetki spłacone                              | (3 703)                           | (22 583)                                   |
| <b>Bilans zamknięcia</b>                      | <b>277 573</b>                    | <b>225 320</b>                             |
| <b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>            |                                   |  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                  | 99 767                            | 106 644                                    |
| Zobowiązania długoterminowe                   | 177 806                           | 118 676                                    |
| <b>Bilans zamknięcia</b>                      | <b>277 573</b>                    | <b>225 320</b>                             |

## Obligacje na dzień 31 marca 2024 roku

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>      | Waluta | Nominalna stopa procentowa | Rok wymagalności | Kapitał        | Odsetki naliczone | Opłaty i prowizje | Wartość bilansowa | Wartość rynkowa <sup>(3)</sup> |
|---------------------------------------|--------|----------------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| Obligacje serii V <sup>(1)</sup>      | PLN    | Wibor 6M + 4,30%           | 2024             | 51 085         | 2 518             | (4)               | 53 599            | 51 085                         |
| Obligacje serii W <sup>(2)</sup>      | PLN    | Wibor 6M + 4,00%           | 2025             | 100 000        | 4 409             | (489)             | 103 923           | 101 420                        |
| Obligacje serii X <sup>(4)</sup>      | PLN    | Wibor 6M + 4,20%           | 2026             | 60 000         | 1 531             | (648)             | 60 882            | 59 718                         |
| Obligacje serii P2023A <sup>(5)</sup> | PLN    | Wibor 6M + 3,85%           | 2027             | 60 000         | 718               | (1 549)           | 59 169            | 60 186                         |
| <b>Razem</b>                          |        |                            |                  | <b>271 085</b> | <b>9 177</b>      | <b>(2 690)</b>    | <b>277 573</b>    | <b>272 409</b>                 |

1) Obligacje serii V mają zostać spłacone do kwietnia 2024 r. Kwota ta stanowi zmniejszenie łącznej kwoty do zapłaty o 8,9 mln zł, co jest związane z wymianą Obligacji naliczoną w trakcie emisji obligacji serii P2023A.

2) Obligacje serii W wyemitowane w kwietniu 2021 podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi 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 31 marca 2024 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.

5) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 mln zł.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 15 – Zobowiązania finansowe

## Obligacje na dzień 31 grudnia 2023 roku:

| W tysiącach złotych (PLN)        | 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             | 60 000         | 1 472             | (166)             | 61 306            | 60 120                         |
| Obligacje serii W <sup>(2)</sup> | PLN    | Wibor 6M + 4.00%           | 2025             | 100 000        | 2 021             | (605)             | 101 416           | 100 890                        |
| Obligacje serii X <sup>(4)</sup> | PLN    | Wibor 6M + 4.20%           | 2026             | 60 000         | 3 318             | (720)             | 62 597            | 60 240                         |
| <b>Razem</b>                     |        |                            |                  | <b>220 000</b> | <b>6 810</b>      | <b>1 491</b>      | <b>225 320</b>    | <b>221 250</b>                 |

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostało spłacone w październiku 2023 roku, dodatkowa kwota 8,9 mln została wykupiona w zamian za nową emisję numeru seryjnego P2023A wydanego w lutym 2024 roku, pozostałe kwota (51,1 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 jest ustalana na podstawie ceny obligacji na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2023 r. sklasyfikowanej jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

4) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln złotych. Obligacje serii X mają zostać spłacone w lipcu 2026 roku.

## Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

W warunkach emisji obligacji serii V oraz obligacji serii W, spółka zobowiązała się, że wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”) nie przekroczy 80%.

W warunkach emisji obligacji serii X oraz obligacji serii P2023A, spółka zobowiązała się, że wskaźnik zadłużenia netto nie przekroczy 100%.

## Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

Przekroczenie wskazanych wyżej poziomów wskaźnika skutkować będzie podwyższeniem marży poszczególnych serii obligacji i może prowadzić do obowiązku wykupu poszczególnych obligacji przez Spółkę

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze wskaźników finansowych, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

| Na dzień   | 31 marca 2024 | 31 grudnia 2023 |
|--|---------------|-----------------|
| W tysiącach złotych (PLN)  | 2023          | 2023            |
| Obligacje oraz kredyty i pożyczki  | 277 572       | 225 320         |
| Zabezpieczone kredyty bankowe  | 6 669         | 8 815           |
| Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu         | 27 413        | 25 593          |
| Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów                              | 489           | 489             |
| Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe) | (20 568)      | (12 809)        |
| Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | (289 236)     | (203 860)       |
| <b>Dług netto</b>  | <b>2 339</b>  | <b>43 457</b>   |
| Kapitał własny razem   | 564 203       | 533 672         |
| <b>Wskaźnik</b>  | <b>0,4%</b>   | <b>8,20%</b>    |
| <b>Maksymalna wartość wskaźnika dla serii V oraz W</b>                           | <b>80,0%</b>  | <b>80,00%</b>   |
| <b>Maksymalna wartość wskaźnika dla serii X oraz P2023A</b>                      | <b>100%</b>   | <b>100,0%</b>   |

## Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków emisji obligacji serii V oraz W transakcje z jednostkami powiązanymi dotyczące nabycia usług, produktów lub aktywów (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (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 danego roku kalendarzowego.

Na podstawie warunków emisji obligacji serii X oraz P2023A transakcje z jednostkami powiązanymi dotyczące nabycia usług, produktów lub aktywów (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (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 2,0 mln złotych w ciągu danego roku kalendarzowego.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 208 tysięcy oraz 922 tysięcy złotych.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 15 – Zobowiązania finansowe

## 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.

## Zabezpieczone kredyty bankowe

| W tysiącach złotych (PLN)                                   | Za okres zakończony 31<br>marca 2024 | Za rok obrotowy zakończony<br>31 grudnia 2023 |
|---|--------------------------------------|---|
|   | (poddane przeglądowi/<br>niebadane)  | (badane)                                      |
| <b>Saldo otwarcia</b>                                       | <b>8 815</b>                         | <b>16 297</b>                                 |
| Otrzymane kredyty bankowe                                   | 38 234                               | 96 538  |
| Splaty kredytów bankowych                                   | (40 396)                             | (104 020)                                     |
| Naliczone odsetki od kredytów                               | 220                                  | 1361  |
| Splacone odsetki od kredytów                                | (204)                                | (1361)  |
| Oplaty bankowe zapłacone                                    | (2 192)                              | (987)   |
| Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe | 1 548                                | 874   |
| Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach) | 644                                  | 112   |
| <b>Saldo zamknięcia</b>                                     | <b>6 669</b>                         | <b>8 815</b>                                  |
| <b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>                             |                                      |   |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                | 6 669                                | 8 815   |
| Zobowiązania długoterminowe                                 | -                                    | -   |
| <b>Saldo zamknięcia</b>                                     | <b>6 669</b>                         | <b>8 815</b>                                  |

## Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 marca 2024 roku:

| Projekt              | Waluta | Nominalna stopa procentowa | Data podpisania umowy | Rok zapadalności | Całkowita kwota linii kredytowej<br>(w tys. złotych) | Saldo na dzień 31 marca 2024 r.<br>(w tys. złotych) |
|----------------------|--------|----------------------------|-----------------------|------------------|--|---|
| Osiedle Vola         | PLN    | Wibor 1M + 2.80%           | 12 kwietnia 2023      | 2026             | 44 779   | -   |
| Nova Królikarnia 4b1 | PLN    | Wibor 1M + 2.90%           | 23 czerwca 2023       | 2026             | 29 000   | 3 526   |
| Między Drzewami      | PLN    | Wibor 1M + 2.80%           | 23 czerwca 2023       | 2026             | 40 500   | 2 418   |
| Ursus Centralny IIe  | PLN    | Wibor 3M + 2.10%           | 11 stycznia 2024      | 2027             | 121 400  | 365   |
| Miasto Moje VII      | PLN    | Wibor 3M + 2.10%           | 11 stycznia 2024      | 2027             | 77 900   | 360   |
| <b>Razem</b>         |        |                            |                       |                  | <b>313 579</b>                                       | <b>6 669</b>  |

## Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2023 roku:

| Projekt              | Waluta | Nominalna stopa procentowa | Data podpisania umowy | Rok zapadalności | Całkowita kwota linii kredytowej<br>(w tys. złotych) | Saldo na dzień 31 grudnia 2023 r.<br>(w tys. złotych) |
|----------------------|--------|----------------------------|-----------------------|------------------|--|---|
| Osiedle Vola         | PLN    | Wibor 1M + 2.80%           | 12 kwietnia 2023      | 2026             | 44 779   | 730   |
| Nova Królikarnia 4b1 | PLN    | Wibor 1M + 2.80%           | 23 czerwca 2023       | 2026             | 29 000   | 1 717   |
| Między Drzewami      | PLN    | Wibor 1M + 2.80%           | 23 czerwca 2023       | 2026             | 40 500   | 6 368   |
| <b>Razem</b>         |        |                            |                       |                  | <b>114 279</b>                                       | <b>8 815</b>  |

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 15 – Zobowiązania finansowe

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.

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

| W tysiącach złotych (PLN)  | Na dzień<br>31 marzec 2024 | Na dzień<br>31 grudnia 2023 |
|--|----------------------------|-----------------------------|
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług   | 20 181                     | 26 728                      |
| Zobowiązania związane z zakupem gruntów <sup>(1)</sup>   | 23 450                     | 23 450                      |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów   | 34 134                     | 29 656                      |
| Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane  | 3 422                      | 2 663                       |
| Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe                                       | 4 445                      | 3 536                       |
| Pozostałe zobowiązania   | 832                        | 969                         |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkownika wieczystego do zobowiązania) | 3 147                      | 2 761                       |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | <b>89 610</b>              | <b>89 762</b>               |

(1) Na saldo składa się głównie transakcja zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie w dniu 19 września 2022 roku (Grupa poprzez swoją spółkę zależną podpisała ostateczną umowę), której płatność za grunt jest odroczone do 30 czerwca 2024 roku.

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

Grupa posiadała również linię kredytową od generalnego wykonawcy z oprocentowaniem WIBOR 6M. Grupa uznała, że zobowiązanie to powinno być traktowane jako zobowiązanie z tyt. dostaw i usług wobec generalnego wykonawcy, biorąc pod uwagę charakter i istotę transakcji, a także fakt, że rozliczenia z generalnymi wykonawcami stanowią normalny tok działalności operacyjnej Grupy. Oprocentowane odroczone zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2023 wyniosło 9,5 miliona złotych. Na dzień 31 marca zobowiązanie to zostało w pełni spłacone.

## Nota 17 – Podatek dochodowy

| W tysiącach złotych (PLN)  | Za okres<br>3 miesięcy zakończony<br>31 marca 2024<br>(poddane przeglądowi/<br>niebadane) | Za okres<br>3 miesięcy zakończony<br>31 marca 2023<br>(poddane przeglądowi/<br>niebadane) |
|--|---|---|
| <b>Podatek bieżący</b>   |   |   |
| Podatek dochodowy za bieżący okres   | 9 691   | 1 835   |
| Korekta dotycząca poprzedniego okresu                                      | 40  | 118   |
| <b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>                                     | <b>9 731</b>  | <b>1 953</b>  |
| <b>Podatek odroczony</b>   |   |   |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych                                | (4 118)   | 656   |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych | (1 033)   | (724)   |
| <b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>                                   | <b>(5 151)</b>  | <b>(67)</b>   |
| <b>Podatek dochodowy razem</b>   | <b>4 580</b>  | <b>1 885</b>  |

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 31 marca 2024 wyniosła 13,2% (79% w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2023 roku). Efektywna stopa procentowa za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku była wynikiem wykorzystania kosztów odsetkowych z lat poprzednich które przekroczyły limit cienkiej kapitalizacji, na których to odsetkach nie zostało zawiązane aktywo z tytułu podatku odroczonego oraz na zawiązaniu aktywa z tytułu podatku odroczonego na pozostałej kwocie tych odsetek.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 18 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku:

| <i>W tysiącach złotych</i>   | Na dzień<br>1 stycznia 2024 | Ujęte<br>w sprawozdaniu z<br>całkowitych dochodów | Na dzień<br>31 marca 2024 |
|--|-----------------------------|---|---------------------------|
| <b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>   |                             |   |                           |
| Niewykorzystane straty podatkowe   | 4 915                       | 1 033   | 5 948                     |
| Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach   | -                           | 1 619   | 1 619                     |
| Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów  | 36 741                      | (8 004)   | 28 737                    |
| Odsetki naliczone od pożyczek  | 1 294                       | 450   | 1 744                     |
| Rezerwa na koszty okresu   | 1 117                       | (324)   | 793                       |
| Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę  | 2 635                       | -   | 2 635                     |
| Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych  | 423                         | -   | 423                       |
| Pozostałe  | 797                         | 49  | 846                       |
| <b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>   | <b>47 922</b>               | <b>(5 178)</b>                                    | <b>42 744</b>             |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>  |                             |   |                           |
| Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów   | 63 903                      | (10 548)  | 53 356                    |
| Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach                         | 9 811                       | 480   | 10 291                    |
| Odsetki naliczone  | 567                         | -   | 567                       |
| Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej   | 2 754                       | -   | 2 754                     |
| Różnica w wycenie Umowy SAFE   | 431                         | (346)   | 85                        |
| Pozostałe  | 438                         | 84  | 523                       |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>  | <b>77 904</b>               | <b>(10 329)</b>                                   | <b>67 575</b>             |
| <b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 17)</b>   |                             | <b>(5 151)</b>                                    |                           |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego  | 47 922                      |   | 42 744                    |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego   | 77 904                      |   | 67 575                    |
| Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek | (41 554)                    |   | (34 748)                  |
| <b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>  | <b>6 369</b>                |   | <b>7 966</b>              |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>   | <b>36 350</b>               |   | <b>32 828</b>             |

## Nota 19 – 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<br>31 marca 2024 | Na dzień<br>31 grudnia 2023 |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| 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   | 231 008                   | 139 911                     |
| - wzrost (zaliczki otrzymane)   | 131 124                   | 485 505                     |
| - spadek (przychód rozpoznany)  | (120 203)                 | (394 408)                   |
| <b>Łącznie zaliczki otrzymane</b>   | <b>241 928</b>            | <b>231 088</b>              |
| Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*   | 6 039                     | 3 167                       |
| <b>Razem</b>  | <b>247 967</b>            | <b>234 175</b>              |

\* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 31 marca 2024 roku.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 19 – Zaliczki otrzymane**

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 3 miesięcy od zakończenia budowy.

**Nota 20– Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży**

| W tysiącach złotych                                 | Za okres 3 miesięcy<br>zakończonych<br>31 marca 2024<br>(poddane przeglądowi/<br>niebadane) | Za okres 3 miesięcy<br>zakończonych<br>31 marca 2023<br>(niepoddane przeglądowi/<br>niebadane) |
|---|---|--|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                       |   |  |
| Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych  | 120 508   | 21 831   |
| <b>Łącznie przychody ze sprzedaży</b>               | <b>120 508</b>  | <b>21 831</b>  |
| <b>Koszty własne</b>                                |   |  |
| Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych | (72 935)  | (15 235)   |
| <b>Łącznie koszty własne</b>                        | <b>(72 935)</b>   | <b>(15 235)</b>  |
| <b>Marża brutto ze sprzedaży</b>                    | <b>47 573</b>   | <b>6 596</b>   |
| <b>Marża brutto ze sprzedaży %</b>                  | <b>39%</b>  | <b>30%</b>   |

**Nota 21– Trwała utrata wartości i rezerwy**

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 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 wartości zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

**Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe****(i) Zobowiązania inwestycyjne**

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

| W tysiącach złotych (PLN)      | Zobowiązania inwestycyjne                               |  |   |  |
|--------------------------------|---|--|---|--|
|                                | Zakontraktowana<br>kwota na dzień<br>31 marca 2024 roku | Kwota nierozliczona<br>na dzień 31 marca<br>2024 | Zakontraktowana<br>kwota na dzień 31<br>grudnia 2023 roku | Kwota nierozliczona<br>na dzień 31 grudnia<br>2023 |
| TechBau Budownictwo Sp. z o.o. | 95 318  | 32 509   | 96 918  | 49 342   |
| Hochtief Polska S.A.           | 102 800   | 55 698   | 70 300  | 33 657   |
| W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.   | 36 000  | 7 376  | 36 000  | 13 966   |
| Totalbud S.A.                  | 17 434  | 8 002  | 17 434  | 11 914   |
| EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o. | 48 925  | 24 845   | 43 178  | 4 162  |
| Leancon Sp. z o.o.             | 32 500  | 1 174  | 32 510  | 3 455  |
| ARKOP Sp. Z o.o. Sp. K.        | 20 613  | 18 998   | -   | -  |
| KMJ Developer Sp. z o.o.       | 4 800   | 4 378  | -   | -  |
| Karmar S.A.                    | -   | -  | 112 078   | 2 192  |
| <b>Total</b>                   | <b>358 390</b>  | <b>152 979</b>                                   | <b>408 418</b>  | <b>118 687</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:

| W tysiącach złotych (PLN) | Na dzień 31 marca 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| Osiedle Vola              | -                      | 22 429                   |
| Nova Królikarnia 4b1      | 23 474                 | 27 283                   |
| Między Drzewami           | 19 816                 | 23 892                   |
| Miasto Moje VII           | 68 387                 | -                        |
| Ursus Centralny IIe       | 108 510                | -                        |
| <b>Razem</b>              | <b>220 187</b>         | <b>73 604</b>            |

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 22 – 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 31 marca 2024 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

|                                  | Na dzień 31 marca 2024<br>(badane)                            |  |  | Na dzień 31 grudnia 2023<br>(badane)                          |  |  |
|----------------------------------|---|--|--|---|--|--|
|                                  | Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami | Zaliczki otrzymane do dnia 31 marca 2024 | Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 marca 2024 | Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami | Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2023 | Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2023 |
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> |   |  |  |   |  |  |
| Ursus Centralny IIe              | 123 085   | 44 523                                   | 78 562   | 87 325  | 19 391                                     | 67 934   |
| Ursus Centralny IIc              | 6 797   | 3 990                                    | 2 807  | 82 765  | 71 746                                     | 11019  |
| Miasto Moje VII                  | 106 997   | 59 675                                   | 47 322   | 73 936  | 25 722                                     | 48 214   |
| Osiedle Vola                     | 65 212  | 58 373                                   | 6 839  | 68 937  | 49 593                                     | 19 344   |
| Między Drzewami                  | 58 765  | 26 626                                   | 32 139   | 53 777  | 17 613                                     | 36 164   |
| Nowa Północ Ia                   | 34 165  | 26 229                                   | 7 937  | 30 451  | 15 354                                     | 15 097   |
| Eko Falenty I                    | 6 836   | 4 436                                    | 2 399  | 20 653  | 14 288                                     | 6 365  |
| Nova Królikarnia 4b1             | 20 615  | 7 012                                    | 13 603   | 14 071  | 4 743                                      | 9 329  |
| Miasto Moje VI                   | 1 780   | 1 063                                    | 717  | 8 240   | 6 116                                      | 2 125  |
| Viva Jagodno III                 | 9 244   | 1 504                                    | 7 739  | 6 499   | 438  | 6 062  |
| Viva Jagodno IIb                 | 2 624   | 1 146                                    | 1 478  | 5 305   | 1 330                                      | 3 976  |
| Grunwaldzka                      | 1 893   | 1 317                                    | 576  | 3 213   | 778  | 2 435  |
| Viva Jagodno IIa                 | 814   | 149                                      | 665  | 2 151   | 226  | 1 925  |
| Nowe Warzymice IV                | 1 956   | 1 448                                    | 508  | 2 030   | 598  | 1 432  |
| Miasto Moje V                    | 441   | 287                                      | 154  | 1 336   | 383  | 953  |
| Ursus Centralny IIb              | 57  | 44                                       | 13   | 699   | 691  | 7  |
| Miasto Moje IV                   | 306   | 245                                      | 61   | 334   | 229  | 105  |
| Nowe Warzymice III               | -   | 6  | (6)  | 32  | 37   | (4)  |
| Nowe Warzymice II                | -   | 6  | (6)  | 22  | 28   | (6)  |
| Zielono Mi I                     | 15 963  | 1 352                                    | 14 611   | -   | -  | -  |
| Nowe Warzymice V.1               | 4 669   | 497                                      | 4 172  | -   | -  | -  |
| Nowa Północ IB                   | 981   | 135                                      | 846  | -   | -  | -  |
| Other (old) projects             | 2 394   | 1 870                                    | 525  | 1 810   | 1 706                                      | 104  |
| <b>Razem (wyłączając JV)</b>     | <b>465 595</b>  | <b>241 931</b>                           | <b>223 663</b>   | <b>463 587</b>  | <b>231 008</b>                             | <b>232 578</b>   |
| <b>Wilanów Tulip</b>             | -   | -  | -  | 8 833   | 5 023                                      | 3 810  |
| <b>Razem</b>                     | <b>465 595</b>  | <b>241 931</b>                           | <b>223 663</b>   | <b>472 419</b>  | <b>236 031</b>                             | <b>236 389</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 22 – 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 obrębem 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 opisany 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.

W postępowaniu sądowym toczącym się w sprawie w dniu 14 marca 2024 r. wydana została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, wyceniająca nieruchomość na kwotę 124.928.900,00 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery miliony dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset złotych). Przedmiotem wyceny była działka o numerze ewidencyjnym 98/2. Data, na którą określono wartość oraz stan przedmiotu wyceny to 19 listopada 2021 r., tj. dzień, w którym nastąpiło wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej przez Prezydenta m.st. Warszawy. Opinia biegłego sporządzona jest w oparciu o metodę porównawczą oraz metodę korygowania ceny pośredniej. Spółka Ursus planuje wnieść zastrzeżenia do opinii biegłego. Termin na złożenie zastrzeżeń upływa w dniu 7 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2024. Mając na względzie opinię biegłego wydaną w sprawie, która jest zgodna z operatem sporządzonym przez Skarb Państwa w związku z wypowiedzeniem opłaty, istnieje duże prawdopodobieństwo, że wypowiedziana opłata nie zostanie podważona w postępowaniu, a także że Sąd przyjmie jako podstawę wyliczenia opłaty opinię biegłego sporządzoną w sprawie.

Z analizy umowy o zmianie sposobu użytkowania wieczystego dla działek oznaczonych obecnie numerami ewidencyjnymi: 98/7, 98/8, 98/9 i 225 (dawna 98/10), a także porozumienia w sprawie przyszłego zawarcia umowy o zmianę sposobu użytkowania wieczystego dla działki 226 (dawnej 98/11) wynika, że po skończonym postępowaniu sądowym w przedmiocie opłaty za użytkowanie wieczyste, Spółka Ursus będzie musiała dopłacić różnicę pomiędzy dwukrotnością opłaty ustalonej w prawomocnym orzeczeniu sądowym lub zawartej ugodzie, z już wpłaconą opłatą (wynoszącą dwukrotność opłaty obowiązującej przed wypowiedzeniem). Oznacza to, że niezależnie od kwot już wpłaconych w wyniku zawarcia umowy zmiany celu użytkowania wieczystego, Spółka Ursus będzie musiała dopłacić różnicę wyliczoną w oparciu o prawomocne postanowienie, kończące toczące się postępowanie.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iv) Sprawy sporne

##### Ursus Centralny

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. i zostały rozpoznane w trakcie roku zakończony dnia 31 grudnia 2023.

##### 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 5 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji. W 2 sprawach podobnych prowadzonych z udziałem Spółki Galileo, w pierwszym kwartale 2024 r. wydane zostały wyroki w I instancji. Jedna sprawa zakończona prawomocnym wyrokiem II instancji znajduje się obecnie przed Sądem Najwyższym, na skutek złożonej skargi kasacyjnej. 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 2024. Sprawa nadal pozostaje na etapie rozpoznania przez sąd I instancji. W pierwszym kwartale 2024 r. w sprawie złożone zostały zastrzeżenia do opinii biegłego wydanej w sprawie. Zgodnie ze stanem na dzień 17 kwietnia 2024 roku, w pierwszym kwartale 2024 roku, wydane zostały 2 wyroki w I instancji. Pierwszy z nich zasądza od Spółki Galileo kwotę w łącznej wysokości 669.003,41 (sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzy 41/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wezwania do zapłaty, które na chwilę obecną są zbliżone do wysokości roszczenia głównego. Sprawa, w której wydany został wyrok jest o tyle szczególna, że dotyczyła 4 lokali w inwestycji, pozostających we własności jednej osoby – stąd kwota zasądzona przez Sąd jest tak wysoka. Spółka planuje wnieść apelację od wyroku.

Drugi wyrok wydany w pierwszym kwartale 2024 roku dotyczył zagadnienia przekroczenia przez powodów terminu na zgłoszenie roszczeń z tytułu rękojmi, które według nich nie nastąpiło w związku z zatajeniem wad. Sąd w wyroku oddalił w całości powództwo. Podobny stan faktyczny, jak w tej sprawie stanowi przedmiot jeszcze jednego postępowania przed sądem. W oparciu o wydany wyrok istnieje prawdopodobieństwo, że również drugie powództwo oparte o taką samą argumentację zostanie oddalone. Złożyć można, że powodowie wniosą od wyroku apelację. W trakcie roku 2024 Grupa nie wykorzystała ani nie utworzyła nowej rezerwy w tej sprawie.

##### Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W styczniu 2023 roku spółki z Grupy 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 tj.:

- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 6 462 113 złotych (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzynaście złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie skierowane do sprzedającego oraz poręczyeli. 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 złotych (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;

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iv) Sprawy sporne

##### Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

- 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 złotych (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;
- Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty kwoty 861 000 złotych (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;
- W związku z nabyciem nieruchomości przy Al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie obciążonej hipoteką umowną wpisaną w dziale IV, niezgodnie z przedwstępną umową sprzedaży, Ronson Development SPV3 sp. z o.o. („SPV3”) zażądała zapłaty odszkodowania w wysokości 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) lub doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązany ze sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz ze zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej. W dniu 26 czerwca 2023 r. pozwana spółka złożyła wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, który został oddalony przez sąd w dniu 28 września 2023 r. z uwagi na brak odpowiedniej 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 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 we współwłasności nieruchomości. Przewidzianym rozstrzygnięciem jest egzekucja z majątku powyższych spółek. Na obecnym etapie za wcześnie jest na ocenę prognozowanej wysokości odzyskanych wierzytelności;
- dnia 21 lutego 2023 roku Projekt 4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 861 000 złotych, będącej równowartością nierozliczonej części zadatku, wpłaconego na podstawie zawartej umowy przedwstępnej;
- dnia 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 17 stycznia 2024 roku pozew został doręczony pozwanemu
- dnia 22 grudnia 2023 roku SPV4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 1 636 099 złotych (słownie: milion sześćset trzydzieści sześć tysięcy i dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, w związku z roszczeniem o zwrot pożyczki, przeciwko jednemu członkowi zarządu kilku spółek, wobec których spółki z Grupy prowadzą egzekucje lub toczą spory. W dniu 4 stycznia 2024 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 1.636.099,00 złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od 1 marca 2022 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 89.022,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakaz uprawomocnił się i po otrzymaniu klauzuli wykonalności będzie można wszcząć postępowanie egzekucyjne

Na podstawie aktualnego stanu postępowania oraz najlepszej oceny Zarządu, Grupa rozpoznała odpis aktualizujący wartość aktywów w kwocie 2,6 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 oraz oszacowała, że reszta aktywów Grupy jest odzyskiwalna.

### Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka: ryzyko globalne, 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. Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2023 r., co było kontynuowane w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku 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.



**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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 zakończonego 31 marca 2024.

**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. Rok 2023 wykazał ten sam trend spowolnienia, chociaż trend ten nie wpłynął znacząco na rynek nieruchomości, na którym działa Grupa.

Według ostatnich publikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), wzrost gospodarczy Polski w 2023 r. wyniósł 0,2%, co jest zbliżone do 27 krajów UE, ponieważ trwająca wojna na Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii. W przyszłym roku spodziewane jest odbicie. Wzrost gospodarczy Polski w 2024 r. powinien oscylować wokół 2,3%, podczas gdy w UE Komisja optymistycznie prognozuje 1,3%.

Po spowolnieniu w 2023 r., wzrost gospodarczy ma przyspieszyć w 2024 i 2025 r., wspierany przez odbicie konsumpcji prywatnej, dalszy wzrost inwestycji i dobre wyniki eksportu. Inflacja ma spadać począwszy od 2023 r., ale przewiduje się, że stopniowe wycofywanie środków antyinflacyjnych i silny wzrost płac spowodują jej stopniowy spadek. Przewiduje się, że wydatki publiczne pozostaną wysokie ze względu na planowane inwestycje w obronę i wydatki socjalne, co spowolni równowagę budżetu sektora instytucji rządowych i samorządowych.

Wojna na Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w ciągu ostatnich 2 lat. Spowodowała ona wzrost inflacji, w szczególności związany ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji w 2023 r. kształtował się na poziomie 6,2% i spadł do 2% na koniec marca 2024 r. Był to najniższy odczyt od marca 2019 roku.

Ze względu na konsekwentne podnoszenie referencyjnych stóp procentowych (Wibor) w celu powstrzymania rosnącej inflacji, rosnące stopy procentowe pogorszyły sytuację wielu gospodarstw domowych w Polsce

Począwszy od lipca 2023 roku 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR stopniowo spadała z poziomu 6,95% do poziomu 5,86% na koniec pierwszego kwartału. Efekt spadku stóp procentowych będzie miał pozytywne konsekwencje dla Grupy w postaci niższych kosztów odsetkowych w nadchodzącym roku od posiadanego zadłużenia - koszty finansowe za okres zakończony 31 marca 2024 r. wyniosły 6,1 mln zł w porównaniu do 5,7 mln zł (z uwzględnieniem kosztów skapitalizowanych w zapasach) za okres zakończony 31 marca 2023 r., wzrost kosztów finansowych wynika głównie z wyższej bazy zadłużenia posiadanej przez spółkę w okresie zakończonym 31 marca 2024 r.

W 2023 r. wyniki sprzedaży mieszkań na polskich rynkach były znacznie lepsze niż w 2022 r., porównywalne nawet z okresem dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Pierwszy kwartał 2024 r. rozpoczął się od silnej sprzedaży, która później spadła z powodu niepewności związanej z nowym rządowym planem dopłat do kredytów oraz opóźnieniem w jego zatwierdzeniu.

Liczba subsydiowanych kredytów udzielonych w całym kraju nabywcom mieszkań po raz pierwszy (w oparciu o stary plan) niemal podwoiła pierwotny cel. Brak jasnych zapowiedzi co do kontynuacji programu przed końcem roku tylko zwiększył popyt. Dodatkowo, już na początku 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego poluzowała bufor ostrożnościowy z 5 punktów procentowych do 2,5 punktu procentowego, co znacząco poprawiło zdolność kredytową Polaków. Kredyty komercyjne nadal drożały, ale taka zmiana z pewnością miała wpływ na wzrost wyników sprzedażowych.

Grupa obserwowała powyższą sytuację i odpowiednio przygotowywała swoje oferty, aby odpowiedzieć na zwiększony popyt, biorąc pod uwagę ryzyko związane z zawieraniem umów z klientami uczestniczącymi w programie, ale nie narażając Grupy na istotne ryzyko z tego tytułu.

Pomimo trwającego konfliktu zbrojnego między Ukrainą a Rosją, polski rynek nieruchomości nie ucierpiał z tego powodu, a wyniki w porównaniu z 2022 r. były znacznie lepsze.

Głównym kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek w pierwszym kwartale 2024 r. był fakt, że od końca grudnia 2023 r. nie można już było ubiegać się o kredyty z dopłatami (kredyty BK2). Przez cały kwartał banki analizowały jednak złożone wcześniej wnioski i udzielały kredytów, co przełożyło się na podpisanie znacznej liczby umów deweloperskich.

Liczba kredytów z dopłatami udzielonych nabywcom pierwszych mieszkań w Polsce przekroczyła wstępne założenia. Według nieostatecznych danych, na koniec marca 2024 r. było już blisko 100 tys. kredytów z dopłatami, a w kwietniu na rozpatrzenie czekało jeszcze kilka wniosków. Można szacować, że w pierwszym kwartale 2024 r. na rynku pierwotnym w sześciu największych aglomeracjach udzielono kilka tysięcy takich kredytów (12 000-15 000).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie miała miejsca w przeszłości lub skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Zgodnie z danymi GUS wskaźnik inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2024 r. wyniósł 2%, w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku i w porównaniu do 6,2% na koniec czwartego kwartału 2023.

Był to najniższy odczyt od marca 2019 r., ponieważ ceny obniżyły się głównie w przypadku żywności i napojów bezalkoholowych (0,3% wobec 2,8% w lutym), napojów alkoholowych i tytoniu (5,2% wobec 6,7%), odzieży i obuwia (1,1% wobec 2,6%), wyposażenia, sprzętu gospodarstwa domowego i konserwacji (2,6% wobec 4%), zdrowia (4% wobec 4,5%), łączności (2,6% wobec 3,5%) oraz różnych towarów i usług (5,4% wobec 6,7%). Z drugiej strony, inflacja przyspieszyła w przypadku mieszkań i usług komunalnych (1,3% vs 1,1%), podczas gdy spadła w wolniejszym tempie w przypadku transportu (-2,9% vs -4%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły w marcu o 0,2%, zgodnie ze wstępnymi szacunkami i oczekiwaniami rynku.

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, które może skutkować spadkiem wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, co wpłynie na zmniejszenie popytu ze strony klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowy związane z problemami produkcji, energetyki i transportu;
- ryzyko spowolnienia sprzedaży w związku z niejasną polityką rządu w zakresie nowego programu dopłat do kredytów hipotecznych;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty i spowolnienie sprzedaży.

W okresie zakończonym 31 marca 2024 r., w głównych miastach nastąpił spadek popytu spowodowany zakończeniem programu 2% bezpiecznej hipoteki (BK2), spowodowało to spadek sprzedaży w sześciu największych miastach o 22,8% w porównaniu z czwartym kwartałem 2023 r. i aż 3,5% w porównaniu z tym samym okresem w 2023 r.

Oprócz zakończenia programu BK2 na niższą sprzedaż wpłynęła również redukcja nabywców inwestycyjnych, niepewność niektórych nabywców gotówkowych co do sytuacji rynkowej oraz nadal ograniczona i wysoka oferta cenowa w kilku miastach.

Opierając się na dobrych wynikach sprzedaży w 2023 r. i nowej deklaracji rządu dotyczącej kontynuacji programu kredytów preferencyjnych, deweloperzy uruchomili znacznie większą liczbę nowych projektów, która była wyższa o 144% w porównaniu z tym samym okresem 2023 r.

Według aktualnych informacji data rozpoczęcia nowego programu nie jest znana, ale na podstawie deklaracji urzędników planuje się, że nastąpi to w drugiej połowie 2024 r., bliżej czwartego kwartału 2024 r.

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.

#### 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 i ustabilizowały się w 2023 r. Nadal istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą ponownie rosnać w 2024 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie oraz niedoborów pracowników budowlanych, a także wzrostu kosztów pracy w związku ze wzrostem minimalnego średniego wynagrodzenia pracowników i bardzo niskim bezrobociem sięgającym 2,6%. 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.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko rynkowe – Ryzyko kosztów budowy oraz niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę**

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.

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 wysokie

**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.

W celu ograniczenia ryzyka niewystarczających środków finansowych, Spółka stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie i 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 31.marca .2024 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych do zabudowy w segmencie PRS wynosiła 83,3mln zł, co stanowiło ok. 6% 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 zwykłe mieszkania.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 31 marca 2024 r. nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (Nota 31). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem przeprowadzanych przez Spółkę ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

**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 przyczynia się do powstawania czynników ryzyka związanych z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w dniu 30 września 2023 roku (pomimo że wiele jej rozwiązań tak naprawdę będzie obowiązywało od 1 stycznia 2026 r. albo od momentu przyjęcia przez daną gminę planu ogólnego), wprowadziła znaczące zmiany i powinny one być brane pod uwagę już w 2024 roku.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko legislacyjne i administracyjne**

Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych do ww. ustawy należy bowiem 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,
- uchylene z dniem 31 grudnia 2025 r. tzw. lex developer i wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego w postaci zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Ponadto, w dniu 30 czerwca 2024 roku kończy się okres przejściowy obowiązywania dotychczasowej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. ustawy deweloperskiej) i od dnia 1 lipca 2024 roku sprzedaż mieszkań w ramach realizowanych przedsięwzięć deweloperskich będzie musiała być realizowana zgodnie z nową ustawą deweloperską, co dotyczy również tych przedsięwzięć, w których sprzedaż rozpoczęła się pod rządami dotychczasowych przepisów.

Dodatkowo, w dniu 1 sierpnia 2024 roku wejdzie w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zmiana warunków technicznych dotyczy w szczególności wymagań dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a do najważniejszych z nich należy zaliczyć:

- zmianę w zakresie odległości między budynkami (co do zasady minimalna odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki ma wynieść co najmniej 5 metrów);
- obowiązek urządzenia terenu biologicznie czynnego na co najmniej 25% powierzchni działek budowlanych przeznaczonych m.in. pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, chyba, że inny procent wynikać będzie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmianę w zakresie minimalnej powierzchni lokali użytkowych, która wyniesie 25 m. kw.;
- zwiększenie wymagań w zakresie organizacji przy budynkach wielorodzinnych przyjaznych placów zabaw dla dzieci i miejsc do rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami (znowelizowane przepisy wprowadzają wymogi odnośnie do minimalnej powierzchni placu zabaw w odniesieniu do liczby mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym czy w zespole takich budynków. Określają również wymagania co do wyposażenia placów zabaw oraz ich ogrodzenia czy nawierzchni);
- obowiązek zapewnienia pomieszczenia gospodarczego na potrzeby przechowywania rowerów i wózków dziecięcych, o powierzchni co najmniej 15 m. kw.

Wyżej opisane zmiany legislacyjne to jedne z najważniejszych zmian, które mogą w ocenie Zarządu stanowić ryzyko, a tym samym mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Jednakże, 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 mniejsze oddziaływanie na Spółkę niż innych deweloperów.

**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 2023 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego 2023 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 jednostek z Grupy jest polski złoty, na dzień 31 marca 2024 roku Grupa posiada zobowiązania pieniężne w izraelskich szeklach wobec akcjonariuszy wycenione na kwotę 27,4mln PLN, według zamortyzowanego kosztu (2023: 25,3 mln PLN). Więcej informacji można znaleźć w Nocie 14.

Na dzień 31 marca 2024 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 1,4 mln zł (na dzień 31 grudnia 2023 r.: 1.3 mln ) wyższy/niższy, wynikający z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat z przeliczenia.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****(i) Ryzyko walutowe**

Analiza wrażliwości pomija wszelkie kompensujące się czynniki walutowe i została ustalona przy założeniu, że zmiana kursów walutowych nastąpiła na dzień bilansowy. Na dzień 31 marca 2024 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. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi między ciągłością finansowania a elastycznością poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym, kredytów bankowych, pożyczek obligacyjnych i finansowania od akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanych kosztów (Umowa SAFE).

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

**(iii) Szacowanie wartości godziwej**

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 10). W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych

**(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 31 marzec 2024 WIBOR6M wyniósł on 5,85% (na dzień 31 grudnia 2023 było to 5,82%). 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.

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 31 marca 2024 |             | Na dzień 31 grudnia 2023 |             |
|--|------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|  | Wzrost o 1%            | Spadek o 1% | Wzrost o 1%              | Spadek o 1% |
| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> |                        |             |                          |             |
| Aktywa ze zmienną stopą procentową         | 2 197                  | (2 197)     | 1 682                    | (1 682)     |
| Zobowiązania ze zmienną stopą procentową   | (2 842)                | 2 842       | (2 437)                  | 2 437       |
| <b>Razem</b>                               | <b>(645)</b>           | <b>645</b>  | <b>(755)</b>             | <b>755</b>  |
| <b>Aktywa netto</b>                        |                        |             |                          |             |
| Aktywa ze zmienną stopą procentową         | 2 197                  | (2 197)     | 1 682                    | (1 682)     |
| Zobowiązania ze zmienną stopą procentową   | (2 842)                | 2 842       | (2 437)                  | 2 437       |
| <b>Razem</b>                               | <b>(645)</b>           | <b>645</b>  | <b>(755)</b>             | <b>755</b>  |

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako średnią, ponieważ jego wystąpienie miało umiarkowany wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarków (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego indeksu referencyjnego typu RFR – WIRON (ang. Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje na mocy rozporządzenia BMR w ramach reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 r., natomiast wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych wykorzystujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. W dniu 25 października 2023 r. Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej ds. Reformy Benchmarków (KS NGR) podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, która zakłada oddolne odejście od stosowania stawki WIBOR w na rzecz nowo zawieranych kontraktów i instrumentów finansowych wykorzystujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne RFR. KS NGR wskazał zatem ostateczny moment konwersji na koniec 2027 roku. Jednocześnie nie zmieniają się ani kierunki reformy, ani zakresy działań zaplanowanych dotychczas w Mapie Drogowej. Komitet Sterujący NGR będzie monitorował realizację kluczowych elementów Mapy Drogowej w celu zapewnienia optymalnych warunków rozwoju rynku finansowego w Polsce.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W dniu 28 listopada 2022 r. Grupa Luzon ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("Opcje"). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9 817 868 Opcji. Opcje zostały przydzielone nieodpłatnie. Każda Opcja uprawnia do objęcia jednej akcji zwykłej Luzon Group o wartości nominalnej 0,01 NIS, za cenę wykonania wynoszącą 2 NIS (która jednak zostanie rozliczona na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa jest równa pełnej cenie wykonania do zapłaty).

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

- (i) po upływie 24 miesięcy od daty przydziału - do 40% przyznanym Opcji
- (ii) po upływie 36 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanym Opcji
- (iii) po upływie 48 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanym Opcji
- (iv) po upływie 60 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanym Opcji.

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Grupie Luzon (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN oraz 0,3 mln PLN w pierwszych kwartale 2024 roku. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

**Pozostałe**

Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i A. Luzon Group. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich obligatariuszy obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

**Nota 25 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia****Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture**

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>  | Na dzień 31 marca<br>2024 | Na dzień 31 grudnia<br>2023 |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Udzielone pożyczki  | 148                       | 145                         |
| Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia      | 530                       | 532                         |
| <b>Wartość bilansowa inwestycji Spółki</b>  | <b>678</b>                | <b>677</b>                  |
| Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe) | (148)                     | (145)                       |
| <b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie</b>                                      | <b>530</b>                | <b>532</b>                  |

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Grupę 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 prowadziły dwa pierwsze etapy projektu City Link, jak również Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Coralchief Sp. z o.o. prowadziły projekt Wilanów Tulip. Oba projekty były przedsięwzięciami deweloperskimi, podobnie jak reszta projektów grupy.

**Pożyczki udzielone do spółek joint venture**

| <i>Za rok okres zakończony</i><br><i>W tysiącach złotych (PLN)</i> | 31 marca<br>2024 | 31 grudnia<br>2023 |
|--|------------------|--------------------|
| <b>Bilans otwarcia</b>   | <b>145</b>       | <b>133</b>         |
| Splacone pożyczki  | -                | -                  |
| Naliczone odsetki  | 3                | 12                 |
| Odsetki zapłacone  | -                | -                  |
| <b>Saldo zamknięcia</b>  | <b>148</b>       | <b>145</b>         |

Na dzień 31 marca 2024 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%.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

## Pozwolenie na użytkowanie

| Nazwa Projektu | Lokalizacja | Data pozwolenia na użytkowanie | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Osiedle Vola   | Warszawa    | 13 marca 2024                  | 84            | 4 851                                 |
| <b>Razem</b>   |             |                                | <b>84</b>     | <b>4 851</b>                          |

## Pozwolenie na budowę

| Nazwa Projektu      | Lokalizacja | Data pozwolenia na budowę | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|-------------|---------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Nowa Północ II- III | Szczecin    | 16 lutego 2024            | 340           | 16 632                                |
| Nova Krolikarnia 4a | Warszawa    | 20 lutego 2024            | 5             | 1 213                                 |
| <b>Razem</b>        |             |                           | <b>345</b>    | <b>17 845</b>                         |

## Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

| Nazwa Projektu   | Lokalizacja | Liczba lokali | Generalny Wykonawca                                | Data podpisania umowy | Wartość umowy netto (mln złotych) | Dodatkowe zapisy umowne |
|------------------|-------------|---------------|--|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Viva Jagodno III | Wrocław     | 58            | Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k. | 12 stycznia 2024      | 20,6                              | brak                    |
| Zielono Mi I     | Warszawa    | 92            | Hochtief Sp z o.o.                                 | 15 stycznia 2024      | 32,5                              | brak                    |
| Warzymice V.1    | Szczecin    | 12            | KMJ Deweloper Sp. z o.o.                           | 15 lutego 2024        | 4,8                               | brak                    |
| Nowa Północ 1B   | Szczecin    | 89            | EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.                     | 15 marca 2024         | 22,8                              | brak                    |
| <b>Total</b>     |             | <b>251</b>    |  |                       | <b>80,7</b>                       |                         |

## Umowy kredytowe

W dniu 20 grudnia 2023 r. podpisano umowy finansowania projektów Ursus Centralny 2E oraz Miasto Moje VII, odpowiednio na łączną kwotę 121.400 tysięcy złotych i 77.900 tysięcy złotych. W dniu 11 stycznia 2024 r. dopełniono wszystkich formalności związanych z finansowaniem, tj. do tego dnia podpisano zarówno umowy kredytowe, jak i umowy zabezpieczeń.

## Emisja obligacji

W dniu 19 stycznia 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii P2023A oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2023A („Obligacje P2023A”) emitowanych w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji („Program”) objętego prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku. Subskrypcja Obligacji P2023A rozpoczęła się w dniu 24 stycznia 2024 roku i zakończyła się w dniu 7 lutego 2024 roku. Obligacje P2023A były oferowane w trybie oferty publicznej, w ramach której zostało zaoferowanych do 60.000 niezabezpieczonych Obligacji P2023A o wartości nominalnej 1.000 złotych każda. Obligacje P2023A były oferowane po stałej cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, która wynosi 1.000 złotych.

Obligacje P2023A zostały warunkowo przydzielone przez Zarząd Spółki w dniu 12 lutego 2024 roku. Ostateczny (bezw warunkowy) przydział Obligacji P2023A został dokonany w dniu 15 lutego 2024 roku, przy czym średnia stopa redukcji wyniosła 61,26 %. W wyniku Oferty przydzielonych zostało łącznie 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji P2023A o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych). Zapisy na Obligacje P2023A złożyło 1.226 osób (podmiotów). Obligacje P2023A zostały przydzielone 1.074 osobom (podmiotom). Obligacje P2023A były obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne.

Obligacje P2023A nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje P2023A są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalist.

Oprocentowanie Obligacji P2023A jest zmienne, a jego wysokość zostanie ustalona na poziomie sześciomiesięcznego WIBOR (WIBOR 6M) powiększonego o stałą marżę w wysokości 3,85%. Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji P2023A został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku.

W dniu 7 lutego 2024 roku Spółka nabyła w celu umorzenia 14.859 obligacji serii V o wartości nominalnej 600 zł każda i łącznej wartości nominalnej 8.915 tys. zł, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 14 września 2020 roku, wyznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) o kodzie ISIN: PLRNSER00201 („Obligacje V”). Łączna wartość nabycia Obligacji V wyniosła 9.246 tys. zł, a średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 622,24 zł łącznie z naliczonymi odsetkami. Obligacje V zostały objęte w drodze umów zawartych poza obrotem zorganizowanym.

Posiadacze umorzonych Obligacji V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji P2023A. Wykup Obligacji V nastąpił w dniu 8 marca 2024 r. (data operacji wycofania depozytu przez KDPW). Po wykupieniu pozostało 45.141 Obligacji V z terminem zapadalności 2 kwietnia 2024 roku.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**

W dniu 2 kwietnia 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich pozostałych Obligacji V w liczbie 85.141 sztuk, o wartości nominalnej 600 PLN każda, zgodnie z ich terminem zapadalności, jak również wypłaciła odsetki narosłe od tych Obligacji V. Tym samym Obligacje V uległy całkowitemu umorzeniu.

**Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki**

Celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.) oraz z umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 roku pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółki założonej i istniejącej zgodnie z przepisami prawa izraelskiego z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i administratorem zastawu („Zastawnik”) oraz Luzon Ronson N.V., przysługujących posiadaczom tych papierów wartościowych oraz Zastawnikowi, w dniu 17 stycznia 2024 roku Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. oraz Spółka zawarły umowy o ustanowienie na rzecz Zastawnika zastawu rejestrowego na wszystkich posiadanych przez nich akcjach w kapitale zakładowym Spółki. Zastawy te zostały ustanowione odpowiednio w dniach 23, 24 oraz 26 stycznia 2024 roku (data wpisu zastawów do rejestru zastawów).

W przypadku akcji własnych Spółki zastaw został ustanowiony w oparciu o uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 stycznia 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach własnych Spółki na rzecz Zastawnika.

Zgodnie z przedmiotową uchwałą zastaw został ustanowiony na 1.567.954 (słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery) akcjach własnych Spółki (które są akcjami na okaziciela o wartości nominalnej 0,02 EUR każda oraz o łącznej wartości nominalnej 31.359,08 EUR, i które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 200.000.000 EUR (słownie: dwieście milionów euro). Ponadto Spółka otrzymała informacje, że analogiczne umowy zastawu zostały podpisane przez akcjonariuszy pod prawem izraelskim.

**Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej****Spłata obligacji**

2 kwietnia 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich istniejących obligacji serii V w liczbie 85.141 sztuk, o wartości nominalnej 600 PLN każda, zgodnie z ich terminem zapadalności jak również wypłaciła odsetki narosłe od tych obligacji. Tym samym obligacje serii V uległy całkowitemu umorzeniu.

**Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

W dniu 2 kwietnia 2024 roku, zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 14 marca 2024 roku do porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE, Spółka dokonała płatności do A. Luzon Group w kwocie około 24,7 mln ILS (27,2 mln PLN). Z dokonaniem tej płatności z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE zostało wykonane.

**Pozwolenie na użytkowanie**

| Nazwa Projektu | Lokalizacja | Data pozwolenia na użytkowanie | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Nowa Północ 1A | Szczecin    | 26 kwietnia 2024               | 110           | 5 230                                 |
| <b>Razem</b>   |             |                                | <b>110</b>    | <b>5 230</b>                          |

**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, 14 maja 2024 roku



## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

| Na dzień   |             | 31 marca 2024                             | 31 grudnia 2023 |
|--|-------------|---|-----------------|
| <i>w tysiącach PLN</i>   | <i>Nota</i> | <i>(poddane<br/>przeładowi/niebadane)</i> | <i>(badane)</i> |
| <b>Aktywa</b>  |             |   |                 |
| Udziały w jednostkach zależnych  | 6           | 548 234                                   | 519 740         |
| Pożyczki udzielone jednostkom zależnym   | 7           | 220 261                                   | 206 442         |
| <b>Razem aktywa trwałe</b>   |             | <b>768 495</b>                            | <b>726 181</b>  |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                                  |             | 374                                       | 869             |
| Należności od jednostek zależnych  |             | 2 986                                     | 9 413           |
| Pożyczki udzielone jednostkom zależnym   | 7           | 10 086                                    | 33 853          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   |             | 89 142                                    | 22 830          |
| <b>Razem aktywa obrotowe</b>   |             | <b>102 588</b>                            | <b>66 964</b>   |
| <b>Razem aktywa</b>  |             | <b>871 084</b>                            | <b>793 145</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   |             | 1 910                                     | 1 571           |
| Akcje własne   |             | (1 732)                                   | (1 732)         |
| Zyski zatrzymane   |             | 400 164                                   | 369 974         |
| <b>Razem kapitał własny</b>  |             | <b>563 124</b>                            | <b>532 593</b>  |
| <b>Zobowiązania</b>  |             |   |                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |             |   |                 |
| Obligacje  | 8           | 177 806                                   | 118 676         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                   |             | 1 909                                     | 5 671           |
| Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 11          | -   | 19 519          |
| <b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>   |             | <b>179 714</b>                            | <b>143 866</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |             |   |                 |
| Obligacje  | 8           | 90 590                                    | 99 834          |
| Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji                            | 8           | 9 177                                     | 6 810           |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne           |             | 1 066                                     | 3 967           |
| Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu                     | 11          | 27 413                                    | 6 074           |
| <b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>  |             | <b>128 246</b>                            | <b>116 685</b>  |
| <b>Razem zobowiązania</b>  |             | <b>307 960</b>                            | <b>260 551</b>  |
| <b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>   |             | <b>871 084</b>                            | <b>793 145</b>  |

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

| W tysiącach złotych   | Nota | 3 miesiące zakończonych<br>31 marca       | 3 miesiące zakończonych<br>31 marca       |
|---|------|---|---|
|   |      | 2024<br>(poddane<br>przeładowi/niebadane) | 2023<br>(poddane<br>przeładowi/niebadane) |
| Przychody ze sprzedaży  |      | 2 610                                     | 704                                       |
| Koszty ogólnego zarządu i administracji   |      | (1 440)                                   | (1 359)                                   |
| Pozostałe przychody/(koszty)  |      | (171)                                     | (9)                                       |
| Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych   |      | -   | -   |
| <b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>  |      | <b>1 000</b>                              | <b>(664)</b>                              |
| Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności                      | 6    | 28 485                                    | (2 862)                                   |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych</b>                                    |      | <b>29 485</b>                             | <b>(3 526)</b>                            |
| Przychody finansowe   | 9    | 5 309                                     | 6 757                                     |
| Koszty finansowe  | 9    | (8 355)                                   | (6 016)                                   |
| Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat | 11   | -   | 5 640                                     |
| <b>Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej</b>   |      | <b>(3 046)</b>                            | <b>6 380</b>                              |
| <b>Zysk/(strata) brutto</b>   |      | <b>26 439</b>                             | <b>2 854</b>                              |
| Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)   |      | 3 752                                     | (2 364)                                   |
| <b>Zysk za rok</b>  |      | <b>30 191</b>                             | <b>490</b>                                |
| Pozostałe całkowite dochody   |      | -   | -   |
| <b>Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto</b>  |      | <b>30 191</b>                             | <b>490</b>                                |
| <b>Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)</b>   |      | <b>162 442 859</b>                        | <b>162 442 859</b>                        |
| w złotych (PLN)   |      |   |   |
| <b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>      |      | <b>0,186</b>                              | <b>0,003</b>                              |

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

## Przypadające akcjonariuszom

| <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 2024</b>                        | 12 503                    | 150 278  | 1 571  | (1 732)             | 369 974                 | 532 593                     |
| Zysk/(strata) netto za okres zakończony 31 marca 2024 | -                         | -  | -  | -                   | 30 191                  | 30 191                      |
| Inne całkowite dochody                                | -                         | -  | -  | -                   | -                       | -                           |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                     | -                         | -  | -  | -                   | 30 191                  | 30 191                      |
| Płatności w formie akcji                              |                           |  | 339  |                     |                         | 339                         |
| <b>Stan na 31 marca 2024</b>                          | 12 503                    | 150 278  | 1 910  | (1 732)             | 400 164                 | 563 124                     |

## Przypadające akcjonariuszom

| <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 okres zakończony 31 marca 2023 | -                         | -  | -  | -                   | 490                     | 490                         |
| Inne całkowite dochody                                | -                         | -  | -  | -                   | -                       | -                           |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                     | -                         | -  | -  | -                   | 490                     | 490                         |
| Płatności w formie akcji                              |                           |  | 500  |                     | -                       | 500                         |
| <b>Stan na 31 marca 2023</b>                          | 12 503                    | 150 278  | 500  | (1 732)             | 289 758                 | 451 307                     |

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

| Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca   |      | 2024          | 2023           |
|--|------|---------------|----------------|
| W tysiącach złotych  | Nota |               |                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |      |               |                |
| Zysk/(strata) netto za okres   |      | 30 191        | 490            |
| <i>Korekty uzgadniające zysk za okres:<br/>do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i> |      |               |                |
| Przychody finansowe  | 9    | (5 279)       | (6 726)        |
| Koszty finansowe   | 9    | 8 325         | 6 016          |
| Amortyzacja  |      | -             | 2              |
| Wycena Umowy SAFE  | 11   | -             | (5 640)        |
| (Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych  |      | -             | (13)           |
| Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)  |      | (3 763)       | 2 365          |
| Płatności w formie akcji w kapitałach  |      | 340           | 500            |
| Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności                           | 6    | (28 485)      | 2 862          |
| <b>Podsuma</b>   |      | <b>1 329</b>  | <b>(144)</b>   |
| Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności                                  |      | 495           | (287)          |
| Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych   |      | 6 426         | (866)          |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności                                  |      | (2 913)       | (854)          |
| <b>Podsuma</b>   |      | <b>5 349</b>  | <b>(2 151)</b> |
| Odsetki zapłacone  | 8,9  | (3 730)       | (5 795)        |
| Odsetki otrzymane  |      | 15 796        | 2 689          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>  |      | <b>17 415</b> | <b>(5 257)</b> |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>  |      |               |                |
| Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji  | 7    | (585)         | (4 000)        |
| Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym  | 7    | 15            | 6 000          |
| Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych   |      | -             | -              |
| Inwestycje w jednostkach zależnych   |      | (10)          | -              |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  |      | <b>(580)</b>  | <b>2 000</b>   |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>   |      |               |                |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji   | 8    | 49 478        | -              |
| Spłata obligacji   | 8    | -             | -              |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>   |      | <b>49 478</b> | <b>-</b>       |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>   |      | <b>66 313</b> | <b>(3 257)</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu  |      | 22 830        | 6 397          |
| Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów   |      | -             | -              |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>  |      | <b>89 143</b> | <b>3 140</b>   |

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 1 – Informacje ogólne

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba spółki znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. 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 nazwa 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 łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań 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 31 marca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 31 marca 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

Należy jednak wskazać, że opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku. Mianowicie na dzień 31 grudnia 2023 roku A. Luzon Group kontrolowała 100% akcji Spółki, w ten sposób, że bezpośrednio posiadała 32,98% akcji Spółki, oraz pośrednio, poprzez swoją w pełni zależną spółkę Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), posiadała 66,06% akcji Spółki, a pozostałe 0,96% akcji Spółki stanowiły akcje własne.

W dniu 16 stycznia 2024 roku akcje Spółki posiadane bezpośrednio przez A. Luzon Group (ok. 32,98% kapitału zakładowego) zostały przeniesione na spółkę Luzon Ronson Properties Ltd. (która została utworzona w ramach reorganizacji działalności A. Luzon Group). Następnie A. Luzon Group w dniu 25 stycznia 2024 roku zbyła całość posiadanych udziałów.

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, który jest również Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

### 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 2023 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”).

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki Dominującej Grupy, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Ronson za śródroczny okres sprawozdawczy zakończony 31 marca 2024 roku. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest dostępne wraz z jednostkowym sprawozdaniem finansowym w niniejszym Śródrocznym Raportcie Finansowym.

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 Spółki zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 15 maja 2024 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

### Nota 3 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie Jednostkowego 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. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiany szacunków ujmowane są w okresie, w którym ich dokonano.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

| <i>W tysiącach złotych</i>                     | <b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca</b> | <b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia</b> |
|--|--|---|
| Stan na początek roku                          | 519 740  | 445 275   |
| Zwiększenia                                    | 10   | 5   |
| Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok | 28 485   | 74 460  |
| Dywidendy otrzymane w ciągu roku               | -  | -   |
| <b>Stan na koniec roku</b>                     | <b>548 235</b>                                 | <b>519 740</b>                                    |

Na dzień 31 marca 2024 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 67 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki joint-venture.

Jednostki te prowadzą działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski. Projekty realizowane przez poszczególne spółki z Grupy znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku wyniósł 28,5 mln złotych.

### Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023

| <i>W tysiącach złotych</i>        | <b>Za okres zakończony 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)</b> | <b>Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)</b> |
|-----------------------------------|--|--|
| <b>Stan na początek okresu</b>    | <b>240 294</b>   | <b>276 581</b>   |
| Udzielone pożyczki                | 585  | 14 200   |
| Spląty pożyczek w trakcie okresu  | (15)   | (58 002)   |
| Naliczone odsetki                 | 4 858  | 24 325   |
| Spląty odsetek                    | (15 375)   | (16 809)   |
| <b>Stan na koniec roku razem</b>  | <b>230 347</b>   | <b>240 294</b>   |
| Aktywa krótkoterminowe            | 10 086   | 33 853   |
| Aktywa długoterminowe             | 220 261  | 206 441  |
| <b>Stan na koniec roku razem*</b> | <b>230 347</b>   | <b>240 294</b>   |

\* Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 31 marca 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku w kwocie 10,1 mln zł

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

**Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym**

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10 do Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>              | <b>Za okres zakończony<br/>31 marca 2024<br/>(poddane<br/>przeglądowi/niebadane)</b> | <b>Za rok obrotowy zakończony<br/>31 grudnia 2023<br/>(badane)</b> |
|---|--|--|
| <b>Bilans otwarcia</b>                        | <b>225 320</b>   | <b>203 370</b>   |
| Wykup obligacji                               | -  | (40 000)   |
| Umorzenie obligacji przy nowej emisji         | (8 915)  | -  |
| Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna) | 60 000   | 60 000   |
| Koszt emisji                                  | (1 606)  | (863)  |
| Zamortyzowany koszt emisji                    | 407  | 1 262  |
| Odsetki naliczone                             | 6 070  | 24 134   |
| Odsetki spłacone                              | (3 703)  | (22 583)   |
| <b>Bilans zamknięcia</b>                      | <b>277 572</b>   | <b>225 320</b>   |
| <b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>            |  |  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                  | 99 766   | 106 644  |
| Zobowiązania długoterminowe                   | 177 806  | 118 676  |
| <b>Bilans zamknięcia</b>                      | <b>277 572</b>   | <b>225 320</b>   |

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

**Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto**

| <i>W tysiącach złotych</i>   | <b>Za okres 3 miesięcy<br/>zakończonych<br/>31 marca 2024 roku</b> | <b>Za okres 3 miesięcy<br/>zakończonych<br/>31 marca 2023 roku</b> |
|--|--|--|
| Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym  | 4 858  | 6 717  |
| Odsetki od lokat bankowych   | 421  | 27   |
| Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej   | 30   | 13   |
| <b>Przychody finansowe</b>   | <b>5 309</b>   | <b>6 757</b>   |
| Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu  | (6 070)  | (5 727)  |
| Opłaty bankowe   | (22)   | (11)   |
| Efekt rozwinięcia dyskonta na zobowiązaniu wycenianym według zamortyzowanego kosztu  | (1 856)  | -  |
| Opłaty i prowizje  | (407)  | (276)  |
| Inne   | -  | (2)  |
| <b>Koszty finansowe</b>  | <b>(8 355)</b>   | <b>(6 016)</b>   |
| <b>Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</b> |  | <b>5 640</b>   |
| <b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>  | <b>(3 046)</b>   | <b>6 380</b>   |

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązаныmi oraz innymi podmiotami powiązаныmi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych

Do transakcji z jednostkami powiązаныmi jakie przeprowadza Spółka należy zaliczyć przede wszystkim inwestycje w jednostki zależne, otrzymane dywidendy, pożyczki otrzymane i udzielone, przychody oraz wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej. Szczegóły, co do tych transakcji ujawnione są w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 208 tys. złotych oraz 235 tys. złotych.

### Nota 11 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

Zawarcie porozumienia wynika z faktu, że Spółka zdecydowała, że w okresie wskazanym w Umowach SAFE nie będzie ubiegać się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

Na podstawie porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić Grupie Luzon otrzymane od Inwestorów finansowanie na podstawie Umów SAFE w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich, w celu zaspokojenia roszczeń Grupy Luzon wobec Spółki wynikających z Umów SAFE i obowiązującego prawa izraelskiego. Na podstawie oceny Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 r. skutkowało wygaśnięciem zobowiązania wobec inwestorów i ujęciem nowego zobowiązania wobec Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy stopie zdyskontowanych przepływów pieniężnych w wysokości 7,14% rocznie. Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 40 mln PLN (ok. 34,3 mln ILS) zostały dokonane w maju i listopadzie 2023 roku.

W dniu 14 marca 2024 r. został podpisany nowy aneks dotyczący wcześniejszego uregulowania zobowiązania wobec akcjonariusza, które zgodnie z nowym aneksem stałoby się wymagalne w kwietniu 2024 roku. Na tej podstawie Grupa rozpoznała 1,9 mln PLN kosztów finansowych z tytułu odwrócenia dyskonta od zamortyzowanego kosztu w związku ze zmianą założenia dotyczącego terminu spłaty i było traktowane jako modyfikacja pierwotnego zobowiązania.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 31 grudnia 2023 r. do końca okresu sprawozdawczego, tj. 31 marca 2024 r.:

| Inwestor                                     | Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych] | Spłata zobowiązania [w złotych] | Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych] | Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych] | Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.03.2024 [w złotych] |
|--|--|---------------------------------|---|--|---|
| Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. | 25 592 623   | -                               | 1 896 009   | 75 307   | 27 413 325  |
| Część długoterminowa                         | 19 519 018   |                                 |   | Część długoterminowa                                   |   |
| Część krótkoterminowa                        | 6 073 604  |                                 |   | Część krótkoterminowa                                  | 27 413 325  |

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 25 maja 2023 r. do końca poprzedniego okresu sprawozdawczego, tj. 31 grudnia 2023 r.

| Inwestor                                     | Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych] | Data rozpoznania zobowiązania | Spłata zobowiązania [w złotych] | Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych] | Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych] | Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.12.2023 [w złotych] |
|--|--|-------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. | 64 083 496   | 25 maja 2023                  | 40 000 000                      | 2 311 279   | 885 677  | 25 592 623  |
|  |  |                               |                                 |   | Część długoterminowa                                   | 19 519 018  |
|  |  |                               |                                 |   | Część krótkoterminowa                                  | 6 073 604   |



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### *Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej*

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 27 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 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

**Warszawa, 14 maja 2024 roku**

**ZMIANA NR 7 – 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 Sp. z o.o.

---

## 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 31 marca 2024 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 31 marca 2024 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, 14 Maja 2024 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

**Boaz Haim, Prezes Zarządu**

---

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

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

---