



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 1

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

- publikacją w dniu 10 sierpnia 2023 r. Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

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 25 sierpnia 2023 r.**

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

## ZMIANY DO PROSPEKTU

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>struktura</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>struktura</b>
<b>Pasywa</b>	<b>1 002 103</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 066 193</b>	<b>100,0%</b>
Kapitał własny	451 396	45,0%	478 742	44,9%
Długoterminowe obligacje	158 110	15,8%	98 665	9,3%
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	0,0%	39 258	3,7%
Krótkoterminowe obligacje	45 260	4,5%	105 001	9,8%
Krótkoterminowe zabezpieczone kredyty bankowe	16 297	1,6%	1 454	0,1%
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowy inwestycyjne typu SAFE)	70 506	7,0%	-	0,0%
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	0,0%	363	0,0%
Zaliczki otrzymane	139 911	14,0%	181 624	17,0%
<b>Dług brutto*</b>	<b>290 536</b>		<b>244 741</b>	
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	11 217		12 339	
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 185		103 882	
<b>Dług netto*</b>	<b>228 134</b>		<b>128 520</b>	
<b>Wskaźnik dług netto / kapitał własny*</b>	<b>50,5%</b>		<b>26,8%</b>	
<b>Maksymalna wartość wskaźnika zgodnie z warunkami emisji obligacji</b>	<b>80,0%</b>		<b>80,0%</b>	

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. wartość kapitału własnego wyniosła 478 742 tys. zł, a udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 44,9% i był niższy o 0,1 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Głównym wyjaśnieniem zmian w strukturze finansowania Grupy Emitenta jest:

- wzrost kapitałów własnych o 27 346 tys. zł w wyniku dodatniego zysku netto w 1H 2023 r.;
- spadek salda krótkoterminowych zabezpieczonych kredytów bankowych o 14 843 tys. zł, głównie w wyniku spłaty kredytów na realizację projektów mieszkaniowych;
- spadek salda zobowiązań z tytułu umów inwestycyjnych typu SAFE o 70 506 tys. zł (do 0 zł), w wyniku ich częściowej spłaty w 1H 2023 oraz reklasyfikacji do zobowiązań wobec akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanego kosztu (39 258 tys. zł);
- wzrost salda zaliczek otrzymanych o 41 713 tys. zł, co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie.

Na koniec czerwca 2023 r. Grupa posiadała kredyt bankowe, których łączne saldo na dzień 30.06.2023 r. wynosiło 1 454 tys. zł. Całość kredytów stanowiły kredyty krótkoterminowe i były zabezpieczone na realizowanych projektach mieszkaniowych:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej	Saldo na dzień 30 czerwca 2023 r.
Ursus IIC	PLN	Wibor 3M + 2.50%	2023	61 900	1 454
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	44 779	-
Thame	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	29 000	-
Między Drzewami	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	40 500	-
<b>Razem</b>				<b>176 179</b>	<b>1 454</b>

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Na 30 czerwca 2023 r. wartość bilansowa obligacji Spółki wynosiła 203 666 tys. zł, z czego 105 001 tys. zł stanowiły obligacje krótkoterminowe (100 000 tys. wartości nominalnej serii V zapadających w ciągu następnych 12 miesięcy od dnia bilansowego, tj. 30 czerwca 2023 r., oraz 5 001 tys. zł naliczonych odsetek od obligacji serii V oraz obligacji serii W). Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o wyemitowanych seriach obligacji na dzień 30.06.2023 r.:

Seria	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Wartość nominalna (tys. zł)	Odsetki naliczone (tys. zł)	Opłaty i prowizje (tys. zł)	Wartość bilansowa (tys. zł)
V	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100 000	2 731	-494	102 237
W	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100 000	2 270	-841	101 429
<b>Razem</b>				<b>200 000</b>	<b>5 001</b>	<b>-1 335</b>	<b>203 666</b>

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

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

### Projekty w realizacji

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2023	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2023	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIc	Warszawa, Ursus, Gierdziejewskiego	Q4 2021	107	116	223	11.124	Q3 2023
Eko Falenty I	Falenty Nowe, Droga Hrabaska	Q1 2022	10	32	42	4.304	Q3 2023
Nowa Północ Ia	Szczecin, Bogusława Świątkiewiczza	Q3 2022	29	81	110	5.230	Q4 2023
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, Studzienna	Q2 2022	59	25	84	4.851	Q4 2023
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa, Srebrnych Świerków	Q1 2023	1	10	11	2.566	Q2 2024
Między Drzewami	Poznań, Smardzewska	Q2 2022	72	45	117	5.803	Q3 2024
Miasto Moje VII	Warszawa, Bialoleka, Marwińska	Q2 2022	50	205	255	11.725	Q4 2024
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, Gierdziejewskiego	Q2 2022	50	241	291	15.628	Q4 2024
Viva Jagodno III*	Wrocław, Jagodno, Buforowa	Q3 2023	3	55	58	3.140	Q2 2025
<b>Razem</b>			<b>381</b>	<b>810</b>	<b>1.191</b>	<b>64.371</b>	

Źródło: Emitent

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

Wśród projektów w budowie z oczekiwaną datą ukończenia w 2023 r. znajdują się 4 inwestycje o łącznej liczbie lokali 459 i powierzchni 25,5 tys. m<sup>2</sup> PUM. Na dzień 30.06.2023 r. 205 lokali było sprzedanych (45%).

Pozostałe projekty, których ukończenie przewidziane jest w latach 2024-2025 (5 projektów) oferują łącznie 732 mieszkania o łącznej powierzchni (38,9 tys. m<sup>2</sup> PUM). Na dzień 30.06.2023 r. sprzedanych było łącznie 176 lokali.

#### **Projekty planowane do rozpoczęcia w 2023 r.**

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

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Łączna liczba lokali</b>	<b>Łączna powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b>
Nowe Warzymice V	Szczecin	60	4.563
Zielono Mi I	Warszawa	92	5.524
<b>Razem</b>		<b>152</b>	<b>10.087</b>

Źródło: Emitent

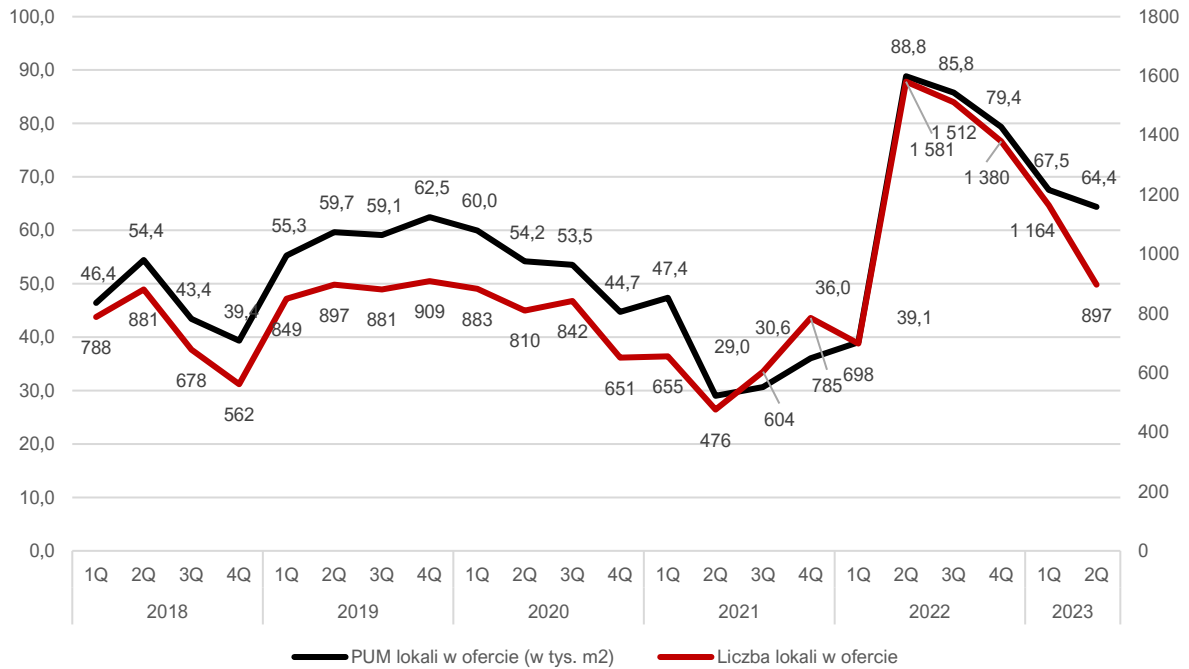
Grupa nie wyklucza rozpoczęcia innych lub wstrzymania rozpoczęcia niektórych z powyższych inwestycji w 2023 r., ale ostateczna decyzja jeszcze nie zapadła. Projekty będą rozpoczynane w zależności od sytuacji rynkowej i aktualnego popytu na lokale mieszkalne.

#### **Oferta**

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa miała w ofercie 897 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 810 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 87 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 191 lokali o łącznej powierzchni 64,4 tys. m<sup>2</sup> PUM.

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

### Oferta lokali kwartalnie



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 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2022 r.	Lokale sprzedane w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2023 r.
Miasto Moje VI	Warszawa	11.722	227	127	75	4.777	43.969	25
Osiedle Vola	Warszawa	4.851	84	14	45	2.341	34.135	25
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8.876	152	64	68	3.844	31.305	20
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11.758	206	154	51	3.110	29.925	1
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11.124	223	74	33	2.458	25.061	116
Między Drzewami	Poznań	5.803	117	24	48	2.335	24.183	45
Ursus Centralny II	Warszawa	15.628	291	5	45	1.964	22.127	241
Miasto Moje VII	Warszawa	11.725	255	2	48	1.795	18.897	205
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3.818	75	31	34	1.712	13.832	10
Miasto Moje V	Warszawa	8.559	170	160	10	795	6.742	-
Nowa Północ Ia	Warszawa	5.230	110	14	15	678	5.382	81
Eko Falenty I	Warszawa	4.304	42	4	6	639	4.807	32
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa	2.566	11	-	1	217	4.776	10
Grunwaldzka	Poznań	3.351	70	52	5	313	3.033	13
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4.329	76	63	2	200	1.678	11
Nowe Warzymice III	Szczecin	3.537	62	58	3	225	1.572	1
Nowe Warzymice I	Warszawa	3.234	54	51	2	171	1.302	1
Viva Jagodno I	Wrocław	6.241	121	120	1	63	602	-
Viva Jagodno III	Wrocław	3.140	58	3	-	-	-	55
Panoramika	Szczecin	54	1	-	1	54	462	-

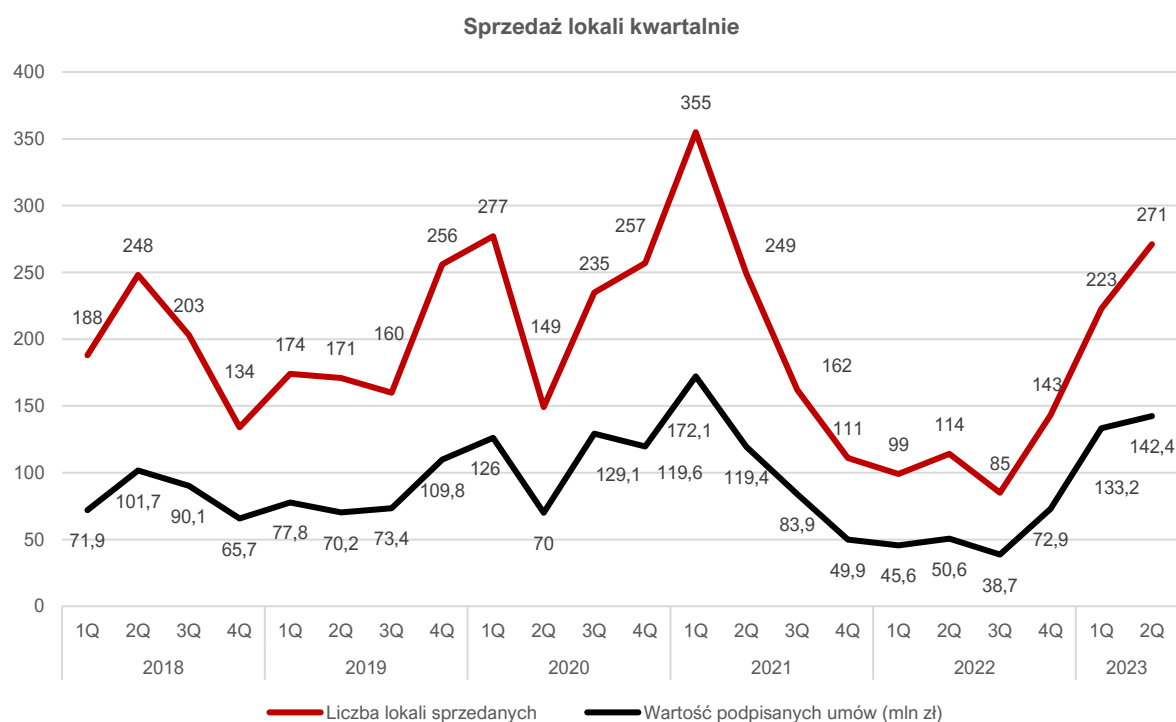
Moko II	Warszawa	12.624	167	167	-	-	59	-
Sakura I-IV	Warszawa	30.290	515	515	-	-	46	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	3.492	66	64	-	-	41	2
Sakura Idea	Warszawa	1.854	26	25	-	-	38	1
Miasto Moje IV	Warszawa	8.938	176	176	-	-	28	-
Vitalia III	Wrocław	6.790	81	81	-	-	6	-
Miasto Moje I	Warszawa	10.917	205	205	-	-	4	-
Moko I	Warszawa	11.238	178	178	-	-	3	-
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	1.488	12	11	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7.091	108	107	-	-	-	1
<b>Razem (wyłączając JV)</b>		<b>224.572</b>	<b>3.939</b>	<b>2.549</b>	<b>493</b>	<b>27.690</b>	<b>274.015</b>	<b>897</b>
Wilanów Tulip*	Warszawa	9.574	149	148	1	69	714	-
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>234.145</b>	<b>4.088</b>	<b>2.697</b>	<b>494</b>	<b>27.759</b>	<b>274.729</b>	<b>897</b>

Źródło: Emitent

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

W pierwszym półroczu 2023 r. Grupa sprzedała 494 lokale (uwzględniając projekty JV), co stanowi wzrost o 132% w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku, kiedy Grupa sprzedała 213 lokali. Znaczące odbicie rynkowe w sprzedaży lokali nastąpiło dzięki poprawie nastrojów klientów oraz wprowadzeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W opinii Spółki jest to również związane ze zmianą rekomendacji KNF w zakresie obliczania zdolności kredytowej klientów oraz decyzją RPP dotyczącą zakończenia cyklu podwyżek stóp procentowych. Według obserwacji Grupy stroną popytową ożywił program Bezpieczny Kredyt 2%, który w pierwszym półroczu 2023 r., w biurach sprzedaży Grupy odpowiadał za około 40-50% zgłaszanego popytu.

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



Źródło: Emitent

### Przekazania lokali oraz rozpoznane przychody

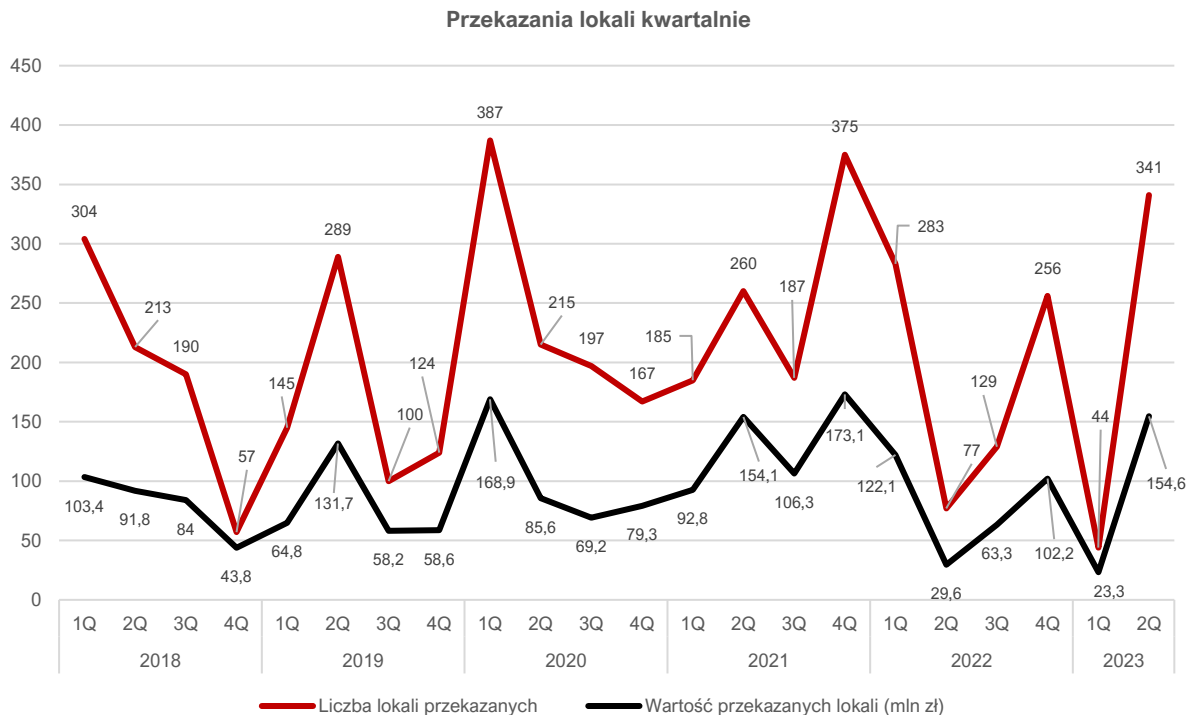
W 1H 2023 r. Grupa rozpoznała przychód ze sprzedaży 385 lokali (uwzględniając projekty, w których Grupa posiada 50% udziałów), odnotowując przychody w wysokości 177,9 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 123,4 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 54,5 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 30,7%. Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 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	%
Miasto Moje VI	149	6.717	62.944	35,7%	41.842	34,8%	21.101	33,5%
Ursus Centralny IIb	115	6.320	60.249	34,1%	38.424	32,0%	21.825	36,2%
Viva Jagodno IIb	45	2.210	18.149	10,3%	11.148	9,3%	7.001	38,6%
Nowe Warzymice IV	34	1.498	12.954	7,3%	9.245	7,7%	3.709	28,6%
Miasto Moje V	14	981	8.041	4,6%	7.042	5,9%	1.000	12,4%
Grunwaldzka	12	483	4.726	2,7%	3.791	3,2%	935	19,8%
Viva Jagodno IIa	5	354	2.873	1,6%	2.183	1,8%	691	24,0%
Nowe Warzymice III	3	225	1.663	0,9%	1.150	1,0%	513	30,9%
Pozostałe	6	418	4.832	2,7%	5.434	4,5%	(602)	n.a.
<b>Razem/Średnia</b>	<b>383</b>	<b>19.206</b>	<b>176.431</b>	<b>100%</b>	<b>120.259</b>	<b>100%</b>	<b>56.173</b>	<b>31,8%</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>383</b>	<b>19.206</b>	<b>176.431</b>		<b>120.259</b>		<b>56.173</b>	<b>31,8%</b>
Wilanów Tulip*	2	144	1.473		3.114		(1.641)	-
<b>Wynik z działalności</b>	<b>385</b>	<b>19.350</b>	<b>177.904</b>		<b>123.372</b>		<b>54.532</b>	<b>30,7%</b>

Źródło: Emitent

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

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



Źródło: Emitent

### ZMIANA NR 3 – PKT. 10.1.3., SPOSÓB FUNKCJONOWANIA ZARZĄDU (STR. 70) DODAJE SIĘ:

W dniu 2 sierpnia 2023 r. zmiana Statutu Emitenta, dokonana na mocy uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany statutu Emitenta, na podstawie której został zmieniony art. 10.2 Statutu, została zarejestrowana w KRS.

### ZMIANA NR 4 – 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 10 sierpnia 2023 r.

### ZMIANA NR 5 – PKT. 12.3 (STR. 91) DODAJE SIĘ:

Biegły rewident dokonał przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 r. Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończonych 2023 roku został zamieszczony w pkt. 25 Prospektu.



## ZMIANA NR 6 – 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 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 oraz 2022 roku:

	Za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca	
	2023	2022
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	176.431	137.680
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
<b>Przychody</b>	<b>176.431</b>	<b>137.680</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(120.259)	(106.076)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(120.259)</b>	<b>(106.076)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>56.172</b>	<b>31.604</b>
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	(842)	(46)
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.026)	(1.706)
Koszty ogólnego zarządu	(13.310)	(12.949)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(726)	1.066
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(3.830)	(379)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>34.438</b>	<b>17.589</b>
Przychody finansowe	1.328	2.058
Koszty finansowe	(7.083)	(3.571)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	6.376	(2.979)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>621</b>	<b>(4.492)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>35.059</b>	<b>13.097</b>
Podatek dochodowy	(8.594)	(3.272)
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>26.465</b>	<b>9.825</b>

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 38,7 mln złotych (28%) z 137,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku do 176,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 383 lokale przekazane klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku, w porównaniu do 339 lokali wydanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

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

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 14,2 mln złotych (13%) z 106,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku do 120,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 339 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku do poziomu 383 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku.

### ***Marża brutto***

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku wyniosła 31,8% wobec 23,0% w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, ich różnej rentowności w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje VI, Ursus Centralny IIb i Viva Jagodno IIb (odpowiednio 21,1 mln złotych, 21,8 mln złotych oraz 7,0 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 33,5%, 36,2% oraz 38,6%).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Nowe Warzymice II oraz Miasto Moje IV (odpowiednio 19,8 mln złotych, 5,4 mln złotych oraz 4,1 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 27,9% oraz 24,4%).

### ***Koszty sprzedaży i marketingu***

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,3 mln złotych (77%) z 1,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku do 3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, co jest odzwierciedleniem zaangażowania większych środków marketingowych w prowadzone projekty oraz rozpoczęciem nowych etapów inwestycji w trakcie realizacji, w celu osiągnięcia lepszych wyników. W rezultacie zanotowano wzrost o 133% sprzedaży lokali w okresie sprawozdawczym (496 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do 213 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku).

### ***Koszty ogólnego zarządu***

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,4 mln złotych (3%) z 12,9 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 r. do 13,3 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń, wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu, opłat za użytkowanie wieczyste na projektach zakończonych.

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

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku zanotowała przychód z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 0,6 mln złotych w porównaniu do wydatków netto 4,5 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym zyskiem netto z tytułu

wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 6,4 mln złotych, w porównaniu do straty 3,0 mln z tego tytułu w analogicznym okresie 2022 roku.

### **Zysk netto**

Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 wyniósł 16,5 mln złotych i był wyższy o 16,6 mln zł (169%) w porównaniu do zysku netto osiągniętego w analogicznym okresie 2022 roku.

### **Wybrane pozycje bilansu**

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

	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
	<i>w tysiącach złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	807.827	768.348
Nieruchomości inwestycyjne	62.884	63.139
Zaliczki otrzymane	181.624	139.911
Kredyty, obligacje i pożyczki	205.120	219.667
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70.506
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	39.258	-

*Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansów; dane za rok 2022 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, dane za okres 1H 2023 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;*

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

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosła 807,8 mln złotych w porównaniu do 768,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika głównie z bezpośrednich kosztów budowy, które wystąpiły w łącznej kwocie 132,9 mln złotych, przeniesienia gruntu z planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę 9,2 mln złotych. Wzrost ten został częściowo skompensowany rozpoznaniem kosztami sprzedaży w łącznej kwocie 113,1 mln złotych.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

### **Zaliczki otrzymane**

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosło 181,6 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie łącznej 213,6 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca

2023 roku, które zostały skompensowane przez rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 176,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.

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

Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. zabezpieczonych kredytów bankowych i obligacji wyniosły 205,1 mln złotych na dzień 30 czerwca 2023 roku wobec 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze zmiany stanu kredytów bankowych w kwocie 14,9 mln złotych (otrzymane kredyty oraz wykorzystanie linii kredytowych w kwocie 44,7 mln złotych przy jednoczesnej spłacie kredytów w kwocie 59,5 mln złotych oraz naliczonych odsetkach w wysokości 0,6 mln złotych).

Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosło 203,7 mln złotych, z czego wartość 105 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2024 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 5,0 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,3 mln złotych).

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

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

W związku z podpisaniem ugody SAFE przez Ronson i Luzon Group, za ustną zgodą Inwestorów w dniu 25 maja 2023 r., Ronson rozpoznał nowe zobowiązanie finansowe według zamortyzowanego kosztu od swojego udziałowca (39,3 mln złotych) i dokonał częściowej spłaty zobowiązania w kwocie 25 mln złotych.

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 oraz 2022 roku:

	<b>Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	93.291	(62.669)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	539	(9.612)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(41.133)	27.922

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

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

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku wyniosły 93,3 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w wysokości 62,7 mln złotych. Wzrost przepływów pieniężnych w pierwszej połowie 2023 r. wynika głównie: ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów, brakiem płatności za grunty oraz osiągniętym wyższym wynikiem operacyjnych w porównaniu do 1H 2022 r.

***Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej***

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w wysokości 9,6 mln złotych. Zmiana wynika głównie z zakupu nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 9,6 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku.

***Przepływy pieniężne z działalności finansowej***

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 41,1 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w wysokości 27,9 mln złotych. Spadek przepływów pieniężnych w pierwszej połowie 2023 r. wynika głównie z częściowej spłaty zobowiązania z tyt. Umowy SAFE (-25 mln złotych) w porównaniu do jej zaciągnięcia w 1H 2022 r. (+74,6 mln złotych).

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

# Ronson Development SE



## **Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku**

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku

# SPIS TREŚCI

<b>Sprawozdanie Zarządu</b>	<b>3</b>
<b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023</b>	<b>23</b>
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	23
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	24
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	25
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	26
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	27
<b>Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023</b>	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	65
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	66
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	67
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	68
Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	69

## 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 nazwę oraz nastąpiło jej przekształcenie w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku dokonano przeniesienia siedziby z Holandii do Polski.

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

## Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku, Grupa sprzedała 494 lokale o łącznej wartości 274,7 mln złotych, co stanowi wzrost o 132% w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2022 roku, kiedy Grupa sprzedała 213 lokali o łącznej wartości 96,1 mln złotych.

Do dnia 30 czerwca 2023 roku Grupa dostarczyła 383 lokale w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 176,4 mln złotych w porównaniu do 339 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 137,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, Grupa posiada 897 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 810 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 87 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.191 lokali o łącznej powierzchni 64.371 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2023 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 459 lokali o łącznej powierzchni 25.509 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4.834 lokali o powierzchni około 268.288 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław, Szczecin, jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 677 lokali i powierzchni około 25.272 m<sup>2</sup> w Warszawie.

W pozostałej części 2023 roku Grupa planuje rozpoczęcie dwóch nowych projektów obejmujących 152 lokali o łącznej powierzchni 10.087 m<sup>2</sup>

Ponadto na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 4 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni (PUM) 97.959 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 2.244 lokali o łącznej całkowitej cenie zakupu wynoszącej 168,5 mln złotych.



## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 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	%
Miasto Moje VI	149	6.717	62.944	35,7%	41.842	34,8%	21.101	33,5%
Ursus Centralny IIb	115	6.320	60.249	34,1%	38.424	32,0%	21.825	36,2%
Viva Jagodno IIb	45	2.210	18.149	10,3%	11.148	9,3%	7.001	38,6%
Nowe Warzymice IV	34	1.498	12.954	7,3%	9.245	7,7%	3.709	28,6%
Miasto Moje V	14	981	8.041	4,6%	7.042	5,9%	1.000	12,4%
Grunwaldzka	12	483	4.726	2,7%	3.791	3,2%	935	19,8%
Viva Jagodno IIa	5	354	2.873	1,6%	2.183	1,8%	691	24,0%
Nowe Warzymice III	3	225	1.663	0,9%	1.150	1,0%	513	30,9%
Pozostałe <sup>(4)</sup>	6	418	4.832	2,7%	5.434	4,5%	(602)	n.a.
<b>Razem/Średnia</b>	<b>383</b>	<b>19.206</b>	<b>176.431</b>	<b>100%</b>	<b>120.259</b>	<b>100%</b>	<b>56.173</b>	<b>31,8%</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>383</b>	<b>19.206</b>	<b>176.431</b>		<b>120.259</b>		<b>56.173</b>	<b>31,8%</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	2	144	1.473		3.114		(1.641)	-111,4%
<b>Wynik z działalności</b>	<b>385</b>	<b>19.350</b>	<b>177.904</b>		<b>123.372</b>		<b>54.532</b>	<b>30,7%</b>

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych wykazany przez Grupę w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku wyniósł 176,43 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 120,26 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 56,17 mln złotych i marżę brutto na poziomie 31,8%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 177,90 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 123,37 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 54,53 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 30,7%.

## Projekty zakończone w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 czerwca 2023	Lokale dostarczone w 2023	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 czerwca 2023
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.722	202	149	53
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.758	205	115	90
Viva Jagodno IIb	Wrocław	152	8.876	132	45	87
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818	66	34	32
Grunwaldzka	Poznań	70	3.351	58	12	46
<b>Total</b>		<b>730</b>	<b>39.525</b>	<b>663</b>	<b>355</b>	<b>308</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023

## A. Wynik w podziale na projekty

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 30 czerwca 2023	Lokale przekazane do 31 grudnia 2022	Lokale przekazane w 2023 roku	Przychód rozpoznany w 2023 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/ nie przekazane na 30 czerwca 2023 r.	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2023 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 czerwca 2023 r.
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8.559	170	155	14	8.041	1	-	1
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8.938	176	174	1	562	1	-	1
Sakura I-IV	Warszawa	Q3 2015	515	30.290	515	515	-	43	-	-	-
Sakura Idea	Warszawa	Q3 2015	26	1.854	25	25	-	28	-	1	1
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11.238	178	177	1	1.159	-	-	-
Moko II	Warszawa	Q4 2016	167	12.624	167	167	-	169	-	-	-
Panoramika I	Szczecin	Q4 2012	90	5.328	90	89	1	462	-	-	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13.509	251	251	-	27	-	-	-
City Link III	Warszawa	Q4 2019	368	18.763	368	367	1	580	-	-	-
Vitalia III	Wrocław	Q1 2021	81	6.790	81	81	-	6	-	-	-
Ursus Centralny Ib	Warszawa	Q3 2022	97	5.740	97	97	-	23	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2021	62	3.537	61	57	3	1.663	1	1	2
Viva Jagodno I	Wrocław	Q3 2021	121	6.241	121	120	1	618	-	-	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4.329	65	59	5	2.873	1	11	12
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3.234	53	51	1	570	1	1	2
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3.492	64	64	-	19	-	2	2
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	Q2 2018	12	1.488	11	11	-	-	-	1	1
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26.062	441	440	-	-	1	-	1
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Młody Grunwald	Poznań	Q2 2014	148	8.575	148	146	-	-	2	-	2
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7.091	107	107	-	-	-	1	1
<b>Razem (wyluczając JV)</b>			<b>3.218</b>	<b>188.454</b>	<b>3.200</b>	<b>3.163</b>	<b>28</b>	<b>16.842</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>27</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9.574	149	147	2	1.473	-	-	-
<b>Razem (włączając JV)</b>			<b>3.367</b>	<b>198.027</b>	<b>3.349</b>	<b>3.310</b>	<b>30</b>	<b>18.315</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>27</b>

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023

**B. Lokale sprzedane w ciągu okresu**

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2022 r.	Lokale sprzedane w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2023 r.
Miasto Moje VI <sup>(1)</sup>	Warszawa	11.722	227	127	75	4.777	43.969	25
Osiedle Vola <sup>(2)</sup>	Warszawa	4.851	84	14	45	2.341	34.135	25
Viva Jagodno IIb <sup>(1)</sup>	Wrocław	8.876	152	64	68	3.844	31.305	20
Ursus Centralny IIb <sup>(1)</sup>	Warszawa	11.758	206	154	51	3.110	29.925	1
Ursus Centralny IIc <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.124	223	74	33	2.458	25.061	116
Między Drzewami <sup>(2)</sup>	Poznań	5.803	117	24	48	2.335	24.183	45
Ursus Centralny IIe <sup>(2)</sup>	Warszawa	15.628	291	5	45	1.964	22.127	241
Miasto Moje VII <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.725	255	2	48	1.795	18.897	205
Nowe Warzymice IV <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.818	75	31	34	1.712	13.832	10
Miasto Moje V	Warszawa	8.559	170	160	10	795	6.742	-
Nowa Północ Ia <sup>(2)</sup>	Warszawa	5.230	110	14	15	678	5.382	81
Eko Falenty I <sup>(2)</sup>	Warszawa	4.304	42	4	6	639	4.807	32
Nova Królikarnia 4b1 (Thame) <sup>(2)</sup>	Warszawa	2.566	11	-	1	217	4.776	10
Grunwaldzka <sup>(1)</sup>	Poznań	3.351	70	52	5	313	3.033	13
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4.329	76	63	2	200	1.678	11
Nowe Warzymice III	Szczecin	3.537	62	58	3	225	1.572	1
Nowe Warzymice I	Warszawa	3.234	54	51	2	171	1.302	1
Viva Jagodno I	Wrocław	6.241	121	120	1	63	602	-
Viva Jagodno III	Wrocław	3.140	58	3	-	-	-	55
Panoramika	Szczecin	54	1	-	1	54	462	-
Moko II	Warszawa	12.624	167	167	-	-	59	-
Sakura I-IV	Warszawa	30.290	515	515	-	-	46	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	3.492	66	64	-	-	41	2
Sakura Idea	Warszawa	1.854	26	25	-	-	38	1
Miasto Moje IV	Warszawa	8.938	176	176	-	-	28	-
Vitalia III	Wrocław	6.790	81	81	-	-	6	-
Miasto Moje I	Warszawa	10.917	205	205	-	-	4	-
Moko I	Warszawa	11.238	178	178	-	-	3	-
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	1.488	12	11	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7.091	108	107	-	-	-	1
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>224.572</b>	<b>3.939</b>	<b>2.549</b>	<b>493</b>	<b>27.690</b>	<b>274.015</b>	<b>897</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	Warszawa	9.574	149	148	1	69	714	-
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>234.145</b>	<b>4.088</b>	<b>2.697</b>	<b>494</b>	<b>27.759</b>	<b>274.729</b>	<b>897</b>

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

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

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

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023

**B. Lokale sprzedane w ciągu okresu**

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

Lokalizacja	Sprzedaż w okresie 6 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	w tysiącach złotych	Procentowo
<i>w tysiącach złotych</i>				
Warszawa	172.953	64.795	108.158	167%
Wrocław	33.591	16.629	16.961	102%
Szczecin	40.968	11.686	29.282	251%
Poznań	27.217	2.432	24.785	1019%
Pozostałe	-	602	(602)	-100%
<b>Razem</b>	<b>274.729</b>	<b>96.143</b>	<b>179.437</b>	<b>187%</b>

**C. Umowy istotne dla działalności Grupy**

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Dobosza	końcowa	10 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3.700
<b>Razem</b>			<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>67</b>	<b>3.700</b>

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białoleka	wstępna	23 listopad 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 styczeń 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Włochy	wstępna	29 grudzień 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany <sup>(2)</sup>	wstępna	21 marzec 2022	11,0	1,0	242	4.559
<b>Razem</b>			<b>168,5</b>	<b>14,6</b>	<b>2.244</b>	<b>97.959</b>

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2023 (6 miesięcy)	4,6280	4,4286	4,7895	4,4503
2022 (6 miesięcy)	4,6362	4,4879	4,9647	4,6806
2022 (12 miesięcy)	4,6876	4,4879	4,9647	4,6899

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

## Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca			
	2023	2022	2023	2022
Przychody ze sprzedaży	<b>38.123</b>	29.697	<b>176.431</b>	137.680
Zysk brutto ze sprzedaży	<b>12.138</b>	6.817	<b>56.172</b>	31.604
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	<b>7.576</b>	2.825	<b>35.059</b>	13.097
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	<b>5.719</b>	2.119	<b>26.465</b>	9.825
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<b>20.158</b>	(13.517)	<b>93.291</b>	(62.669)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	<b>117</b>	(2.073)	<b>539</b>	(9.612)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	<b>(8.888)</b>	6.023	<b>(41.133)</b>	27.922
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	<b>11.387</b>	(9.271)	<b>52.697</b>	(42.982)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	<b>162.442.859</b>	162.442.859	<b>162.442.859</b>	162.442.859
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	<b>0,035</b>	0,013	<b>0,163</b>	0,060

## Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	<b>181.522</b>	157.778	<b>807.827</b>	768.348
Aktywa razem	<b>239.578</b>	205.779	<b>1.066.193</b>	1.002.103
Zaliczki otrzymane	<b>40.812</b>	28.730	<b>181.624</b>	139.911
Zobowiązania długoterminowe	<b>37.201</b>	37.493	<b>165.555</b>	182.583
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	<b>94.802</b>	75.593	<b>421.897</b>	368.124
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	<b>107.575</b>	92.693	<b>478.742</b>	451.396

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 wyniósł 26.465 miliony złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca		zmiana	
	2023	2022	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	176.431	137.680	38.751	28%
Przychody ze sprzedaży usług	-	-	-	100%
<b>Przychody</b>	<b>176.431</b>	<b>137.680</b>	<b>38.751</b>	<b>28%</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(120.259)	(106.076)	(14.182)	13%
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(120.259)</b>	<b>(106.076)</b>	<b>(14.182)</b>	<b>13%</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>56.172</b>	<b>31.604</b>	<b>24.569</b>	<b>78%</b>
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	(842)	(46)	(796)	-1730%
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.026)	(1.706)	(1.320)	77%
Koszty ogólnego zarządu	(13.310)	(12.949)	(361)	3%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(726)	1.066	(1.792)	-168%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(3.830)	(379)	(3.451)	910%
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>34.438</b>	<b>17.589</b>	<b>16.849</b>	<b>96%</b>
Przychody finansowe	1.328	2.058	(730)	-35%
Koszty finansowe	(7.083)	(3.571)	(6.118)	171%
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	6.376	(2.979)	11.961	-402%
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>621</b>	<b>(4.492)</b>	<b>5.113</b>	<b>-114%</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>35.059</b>	<b>13.097</b>	<b>21.962</b>	<b>168%</b>
Podatek dochodowy	(8.594)	(3.272)	(5.322)	163%
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>26.465</b>	<b>9.825</b>	<b>16.640</b>	<b>169%</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>26.465</b>	<b>9.825</b>	<b>16.640</b>	<b>169%</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,163</b>	<b>0,060</b>	<b>0,103</b>	<b>172%</b>

## Omówienie wyniku finansowego

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 38,7 mln złotych (28%) z 137,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku do 176,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 383 lokale przekazane klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku, w porównaniu do 339 lokali wydanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

### *Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 14,2 mln złotych (13%) z 106,1 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku do 120,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 339 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku do poziomu 383 lokali w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku.

### *Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku wyniosła 31,8% wobec 23,0% w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, ich różnej rentowności w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje VI, Ursus Centralny IIb i Viva Jagodno IIb (odpowiednio 21,1 mln złotych, 21,8 mln złotych oraz 7,0 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 33,5%, 36,2% oraz 38,6%).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Nowe Warzymice II oraz Miasto Moje IV (odpowiednio 19,8 mln złotych, 5,4 mln złotych oraz 4,1 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 27,9% oraz 24,4%).

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,3 mln złotych (77%) z 1,7 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku do 3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, co jest odzwierciedleniem zaangażowania większych środków marketingowych w prowadzone projekty oraz rozpoczęciem nowych etapów inwestycji w trakcie realizacji. W rezultacie zanotowano wzrost o 132% sprzedaży lokali w okresie sprawozdawczym (494 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do 213 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku).

### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,4 mln złotych (3%) z 12,9 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 r. do 13,3 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń, wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu, opłat za użytkowanie wieczyste na projektach zakończonych.

### *Wynik operacji finansowych netto*

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku zanotowała przychód z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 0,6 mln złotych w porównaniu do wydatków netto 4,5 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku.

## Omówienie wyniku finansowego

### Wynik operacji finansowych netto

Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 6,4 mln złotych, w porównaniu do straty 3,0 mln z tego tytułu w analogicznym okresie 2022 roku.

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

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

	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<i>w tys. złotych</i>		
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	807.827	768.348
Nieruchomości inwestycyjne	62.884	63.139
Zaliczki otrzymane	181.624	139.911
Kredyty, obligacje i pożyczki	205.120	219.667
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70.506
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	39.258	-

### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosła 807,8 mln złotych w porównaniu do 768,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika głównie z bezpośrednich kosztów budowy, które wystąpiły w łącznej kwocie 132,9 mln złotych, przeniesienia gruntu z planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę 9,2 mln złotych. Wzrost ten został częściowo skompensowany rozpoznaniem kosztami sprzedaży w łącznej kwocie 113,1 mln złotych.

### Nieruchomości inwestycyjne

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

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosło 181,6 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie łącznej 213,6 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, które zostały skompensowane przez rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 176,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.

### Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i obligacji wyniosły 205,1 mln złotych na dzień 30 czerwca 2023 roku wobec 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze zmiany stanu kredytów bankowych w kwocie 14,9 mln złotych (otrzymane kredyty oraz wykorzystanie linii kredytowych w kwocie 44,7 mln złotych przy jednoczesnej spłacie kredytów w kwocie 59,5 mln złotych oraz naliczonych odsetkach w wysokości 0,6 mln złotych).



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

### Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosło 203,7 mln złotych, z czego wartość 105 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 czerwca 2024 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 5,0 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,3 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

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

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

W związku z podpisaniem ugody SAFE przez Ronson i Luzon Group, za ustną zgodą Inwestorów w dniu 25 maja 2023 r., Ronson rozpoznał nowe zobowiązanie finansowe, wyceniane według zamortyzowanego kosztu, od swojego udziałowca i dokonał częściowej spłaty zobowiązania w kwocie 25 mln złotych. Więcej informacji na temat umowy SAFE oraz zastosowanej ugody i metody wyceny znajduje się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Na podstawie umowy SAFE Spółka zobowiązała się do zwrotu Luzon Group otrzymanego od Inwestorów finansowania w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE i obowiązującego izraelskiego prawa. Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 25 mln złotych (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, w wyniku czego saldo zobowiązań wobec akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanego kosztu wyniosło 39,3 mln złotych. Więcej informacji znajduje się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca	
	2023	2022
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	93.291	(62.669)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	539	(9.612)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(41.133)	27.922

### Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku wyniosły 93,3 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w wysokości 62,7 mln złotych.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

### *Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej*

Wzrost w wysokości 156 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu przepływów pieniężnych netto o 93,4 mln złotych w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów z należności nie otrzymanych w wielkości 120,1 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku do kwoty 213,6 mln złotych otrzymanych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku;
- wzrost wpływów pieniężnych o 15 mln złotych z tytułu otrzymanych kwot na zwrot podatku VAT w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. w łącznej kwocie netto 21,1 mln złotych w porównaniu do zwrotu podatku VAT w wysokości 6,0 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.;
- zmniejszenie wypływu środków pieniężnych związanych z zakupem gruntów i zaliczek na zakup gruntów z 28,9 milionów złotych za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku;
- spadku wypływu środków pieniężnych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych o 0,7 milionów złotych z 6,1 miliona za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 do 5,4 miliona w analogicznym okresie 2023 roku

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

- wzrost wypływu środków pieniężnych z tytułu płatności odsetek o 6,1 miliony złotych, z 12,2 milionów złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku do 6,1 milionów złotych w analogicznym okresie 2023 roku.

### *Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,5 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w wysokości 9,6 mln złotych. Wzrost o 10,1 mln złotych wynika przede wszystkim z wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych dywidend od wspólnych przedsięwzięć w łącznej kwocie 1,1 mln złotych. Zakup nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 9,6 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku.

### *Przepływy pieniężne z działalności finansowej*

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 41,1 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku w wysokości 27,9 mln złotych.

Zmiana o 69 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływów z umowy SAFE w łącznej kwocie 74,6 mln złotych w porównaniu do zaliczki wypłaconej na poczet ugody SAFE w kwocie 25 mln złotych;
- Wpływu środków pieniężnych netto związany ze spłatami kredytów bankowych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku w łącznej kwocie 14,8 mln złotych w porównaniu do 4,5 mln złotych wpływów netto w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku;
- Wpływu środków pieniężnych w kwocie 50 mln PLN związanego ze spłatą obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do braku spłat obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku.

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

### A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2022	W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2023	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2023	Lokale do przekazania klientom	
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	11	-	11	-	1	1	12
Miasto Moje IV	Warszawa	174	1	175	1	-	1	176
Miasto Moje V	Warszawa	155	14	169	1	-	1	170
Miasto Moje VI	Warszawa	-	149	149	53	25	78	227
Ursus Centralny IIb	Warszawa	-	115	115	90	1	91	206
Viva Jagodno I	Wrocław	120	1	121	-	-	-	121
Viva Jagodno IIa	Wrocław	59	5	64	1	11	12	76
Viva Jagodno IIb	Wrocław	-	45	45	87	20	107	152
City Link III	Warszawa	367	1	368	-	-	-	368
Nowe Warzymice I	Szczecin	51	1	52	1	1	2	54
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	-	64	-	2	2	66
Nowe Warzymice III	Szczecin	57	3	60	1	1	2	62
Nowe Warzymice IV	Szczecin	-	34	34	31	10	41	75
Moko I	Warszawa	177	1	178	-	-	-	178
Grunwaldzka	Poznań	-	12	12	45	13	58	70
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
Panoramika	Warszawa	89	1	90	-	-	-	90
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>2.052</b>	<b>383</b>	<b>2.435</b>	<b>-</b>	<b>315</b>	<b>87</b>	<b>2.837</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)</sup>	Warszawa	147	2	149	-	-	-	149
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>2.199</b>	<b>385</b>	<b>2.584</b>	<b>-</b>	<b>315</b>	<b>87</b>	<b>2.986</b>

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

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

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

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2023	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2023	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIc	Warszawa, Ursus, Gierdziejewskiego st.	Q4 2021	107	116	223	11.124	Q3 2023
Eko Falenty I	Falenty Nowe, Droga Hrabska st.	Q1 2022	10	32	42	4.304	Q3 2023
Nowa Północ Ia	Szczecin, Bogusława Świątkiewicza st.	Q3 2022	29	81	110	5.230	Q4 2023
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, Studzienna st.	Q2 2022	59	25	84	4.851	Q4 2023
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa, Srebrnych Świerków	Q1 2023	1	10	11	2.566	Q2 2024
Między Drzewami	Poznań, Smardzewska st.	Q2 2022	72	45	117	5.803	Q3 2024
Miasto Moje VII	Warszawa, Białoleka, Marwińska st.	Q2 2022	50	205	255	11.725	Q4 2024
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, Gierdziejewskiego st.	Q2 2022	50	241	291	15.628	Q4 2024
Viva Jagodno III <sup>(1)</sup>	Wrocław, Jagodno, Buforowa st.	Q3 2023	3	55	58	3.140	Q2 2025
<b>Razem</b>			<b>381</b>	<b>810</b>	<b>1.191</b>	<b>64.371</b>	

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

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Nowe Warzymice V	Szczecin	60	4.563
Zielono Mi I	Warszawa	92	5.524
<b>Razem</b>		<b>152</b>	<b>10.087</b>

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali sprzedanych/ nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Ursus Centralny IIb <sup>(1)</sup>	Warszawa	90	51.716	Completed
Miasto Moje VI <sup>(1)</sup>	Warszawa	53	31.392	Completed
Viva Jagodno IIa	Wrocław	1	891	Completed
Miasto Moje V	Warszawa	1	1.227	Completed
Nowe Warzymice III	Szczecin	1	520	Completed
Młody Grunwald I	Poznań	2	964	Completed
Miasto Moje IV	Warszawa	1	958	Completed
Nowe Warzymice I	Szczecin	1	731	Completed
Verdis Idea	Warszawa	1	437	Completed
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Completed
Ursus Centralny IIa	Warszawa	-	51	Completed
Miasto Moje III	Warszawa	-	39	Completed
Nowe Warzymice II	Szczecin	-	22	Completed
Sakura I-IV	Warszawa	-	10	Completed
Moko I	Warszawa	-	22	Completed
Sakura Idea	Warszawa	-	10	Completed
Miasto Moje I	Warszawa	-	4	Completed
Viva Jagodno IIb <sup>(1)</sup>	Wrocław	87	39.845	Completed
Grunwaldzka <sup>(1)</sup>	Poznań	45	19.666	Completed
Nowe Warzymice IV <sup>(1)</sup>	Szczecin	31	13.457	Completed
<b>Podsuma – projekty zakończone</b>		<b>315</b>	<b>162.240</b>	
Ursus Centralny IIc <sup>(2)</sup>	Warszawa	107	59.626	2023
Eko Falenty I <sup>(2)</sup>	Warszawa	10	8.640	2023
Nowa Północ Ia <sup>(2)</sup>	Szczecin	29	9.404	2023
Osiedle Vola <sup>(2)</sup>	Warszawa	59	44.500	2023
Nova Królikarnia 4b1 (Thame) <sup>(2)</sup>	Warszawa	1	4.776	2024
Między Drzewami <sup>(2)</sup>	Poznań	72	34.794	2024
Miasto Moje VII <sup>(2)</sup>	Warszawa	50	19.466	2024
Ursus Centralny IIe <sup>(2)</sup>	Warszawa	50	23.676	2024
Viva Jagodno III <sup>(2) (3)</sup>	Wrocław	3	923	2025
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>381</b>	<b>205.805</b>	
<b>Razem</b>		<b>696</b>	<b>368.045</b>	

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

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

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

## Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2023 (6 miesięcy)	4,6280	4,4286	4,7895	4,4503
2022 (6 miesięcy)	4,6362	4,4879	4,9647	4,6806
2022 (12 miesięcy)	4,6876	4,4879	4,9647	4,6899

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 6 miesięcy do dnia 30 czerwca			
	2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu usług doradczych	367	401	1.701	1.860
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	2.922	1.760	13.522	8.160
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(1.300)	(1.827)	(6.017)	(8.471)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	5.720	1.885	26.470	8.740
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.313)	(1.313)	(10.705)	(6.088)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6.936	(3.917)	32.100	(18.158)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5.402)	5.312	(25.000)	24.626
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(779)	82	(3.605)	381
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)	0,035	0,012	0,163	0,054

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Inwestycje w jednostkach zależnych	105.159	94.943	467.987	445.275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	57.248	58.974	254.771	276.581
Aktywa razem	163.501	155.582	727.628	729.664
Zobowiązania długoterminowe	32.324	34.421	143.851	161.433
Zobowiązania krótkoterminowe	23.843	25.142	106.111	117.914
Kapitał własny	107.334	96.019	477.666	450.317

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

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

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

Zgodnie z informacją przekazaną Spółce przez I.T.R. Dori B.V, na wszystkich akcjach Spółki posiadanych przez I.T.R. Dori B.V., I.T.R. Dori B.V. ustanowiło zastaw rejestrowy, służący zabezpieczeniu wierzytelności z obligacji wyemitowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd, których zapadalność jest przewidziana na rok 2026. Wartość tych obligacji wynosi 50,644,539 ILS a spłata obligacji odbywa się stopniowo - 9,208,000 ILS co 6 miesięcy.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 10 sierpnia 2023 roku, nie było zmian w strukturze właścicielskiej grupy.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.

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

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

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

Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiada większość (99%) udziałów w spółce niepublicznej prawa izraelskiego A. Luzon Properties and Investments Ltd. A. Luzon Properties and Investments Ltd., według publicznie dostępnych informacji, posiada większość (ponadto 60%, przy czym liczba ta jest zmienna i na dzień przed publikacją niniejszego raportu wynosiła 66,49%) udziałów i głosów w A. Luzon Group.

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

Zawarcie przedmiotowej umowy nie powoduje zmian w sposobie kontroli Spółki.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

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

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

### *Zmiany w strukturze Grupy*

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

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

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

### *Sezonowość*

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

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

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

### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

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



## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

Zawarcie niniejszej umowy wynika z W związku z podjęciem przez Spółkę decyzji, że w okresie określonym w Umowach SAFE Inwestycji nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie. Na podstawie umowy, Spółka zobowiązała się do zwrotu Luzon Group (za zgodą Inwestorów, że od tej daty Ronson nie będzie już ponosić żadnej odpowiedzialności wobec Inwestorów) finansowania otrzymanego od Inwestorów w ramach Umów Investment SAFE w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów Investment SAFE oraz mających zastosowanie izraelskie prawo. Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 25 mln PLN (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, a kolejne płatności będą dokonywane zgodnie z harmonogramem uzgodnionym przez strony umowy, ustalonym z uwzględnieniem kapitału potrzeb Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna kwota płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln zł (ok. 22 mln ILS), a pozostała kwota zostanie spłacona w 2025 roku. Spółka zwraca uwagę, że finansowanie udzielone na podstawie Umów SAFE od momentu jego otrzymania jest klasyfikowane w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie finansowe Spółki.

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

Wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy, zwrot kosztów przeglądu rewizyjnego oraz umowa o świadczenie usług doradczych z A. Luzon Group, głównym (pośrednim) akcjonariuszem, na łączną kwotę miesięczną 70 tys. zł oraz pokrycie kosztów podróży i bieżących wydatków. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku spółka zapłaciła 421 tys. zł.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż opisane powyżej.

### *Program opcji*

W dniu 28 listopada 2022 roku Luzon Group ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Luzon Group („Opcje”). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9.817.868 Opcji. Opcje zostały przyznane bezpłatnie

Każda Opcja uprawnia do jednej akcji zwykłej 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 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 Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

### *Kwartałna sprawozdawczość Spółki*

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

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Kwartalna sprawozdawczość Spółki*

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

### *Istotne sprawy sądowe*

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

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Grupa udzieliła zabezpieczenia z tytułu emisji obligacji serii X, jednakże miała ona miejsce w lipcu 2023 roku. Więcej informacji w Nocie 28 – Zdarzenia po dacie bilansowej do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### *Pracownicy*

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 64 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do 76 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

## Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 sierpnia 2023 roku.

### W imieniu Zarządu

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

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

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

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

**Warszawa, 10 sierpnia 2023 roku**

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		7.044	7.556
Nieruchomości inwestycyjne	9	62.884	63.139
Wartości niematerialne i prawne		572	686
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	25	532	2.331
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	8.310	8.830
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	21.369	21.094
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>100.711</b>	<b>103.636</b>
Zapasy	10	786.458	747.254
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	48.004	65.620
Zaliczki na grunty	12	13.550	20.650
Należności z tytułu podatku dochodowego		1.110	691
Pożyczki udzielone podmiotom trzecim		-	1.717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	25	139	133
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		12.339	11.217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		103.882	51.185
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>965.482</b>	<b>898.467</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1.066.193</b>	<b>1.002.103</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Płatności w formie akcji		879	-
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		316.814	290.347
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>478.742</b>	<b>451.396</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	15	98.665	158.110
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	39 258	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	26.968	23.809
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	13	663	663
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>165.555</b>	<b>182.583</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	16	99.849	75.055
Obligacje	15	100.000	40.000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	15	5.001	5.260
Zabezpieczone kredyty bankowe	15	1.454	16.297
Zaliczki otrzymane	19	181.624	139.911
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		94	70
Rezerwy		3.169	3.704
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako grunty	13	30.706	17.322
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	-	70.506
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>421.897</b>	<b>368.124</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>587.452</b>	<b>550.707</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1.066.193</b>	<b>1.002.103</b>

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 63 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>w tysiącach PLN (z wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	176.431	154.599	137.680	25.295
Przychody ze sprzedaży usług		-		-	
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>176.431</b>	<b>154.599</b>	<b>137.680</b>	<b>25.295</b>
<b>Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych</b>	20	<b>(120.259)</b>	<b>(105.023)</b>	<b>(106.076)</b>	<b>(18.890)</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>56.172</b>	<b>49.576</b>	<b>31.604</b>	<b>6.405</b>
Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(842)	(842)	(46)	(46)
Koszty sprzedaży i marketingu		(3.026)	(1.672)	(1.706)	(801)
Koszty ogólnego zarządu		(13.310)	(6.955)	(12.949)	(6.712)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(726)	(79)	1.066	371
Pozostałe koszty		(4.799)	(4.452)	(1.712)	(497)
Pozostałe przychody		969	365	1.332	947
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>34.438</b>	<b>35.941</b>	<b>17.589</b>	<b>(333)</b>
Przychody finansowe		1.328	972	2.058	768
Koszty finansowe	17	(7.083)	(4.965)	(3.571)	(2.228)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	14	6 376	736	(2.979)	1.397
<b>Wynik operacji finansowych. Netto</b>		<b>621</b>	<b>(3.257)</b>	<b>(4.492)</b>	<b>(63)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>35.059</b>	<b>32.684</b>	<b>13.097</b>	<b>(396)</b>
Podatek dochodowy	18	(8.594)	(6.709)	(3.272)	635
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>26.465</b>	<b>25.975</b>	<b>9.825</b>	<b>239</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>26.465</b>	<b>25.975</b>	<b>9.825</b>	<b>239</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		26.465	25.975	9.825	239
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	
<b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>26.465</b>	<b>25.975</b>	<b>9.825</b>	<b>239</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		26.465	25.975	9.825	239
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>26.465</b>	<b>25.975</b>	<b>9.825</b>	<b>239</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>
<i>W złotych</i>					
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)</b>		<b>0,163</b>	<b>0,160</b>	<b>0,060</b>	<b>0,001</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)</b>		<b>0,163</b>	<b>0,160</b>	<b>0,060</b>	<b>0,001</b>

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 63 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>					
	<u>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 2023	12.503	150.278		(1.732)	290.349	451.398
<i>Calkowite dochody:</i>						
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2023	-	-		-	26.465	26.465
<b>Calkowite dochody za okres</b>					<b>26.465</b>	<b>26.465</b>
Płatności w formie akcji			-	879	-	879
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2023</b> <b>(poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>879</b>	<b>(1.732)</b>	<b>316.814</b>	<b>478.742</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2022	-	-	-	9.825	9.825
<b>Calkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.825</b>	<b>9.825</b>
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2022</b> <b>(poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(1.732)</b>	<b>268.821</b>	<b>429.870</b>

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 63 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023**

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		26.465	9.825
<b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Amortyzacja		493	417
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		819	45
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		-	482
Koszty finansowe	17	6.556	3.571
Przychody finansowe		(824)	(644)
Zakup gruntów		-	-
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		21	(1.423)
Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	(6.376)	2.979
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		726	(1.090)
Płatności w formie akcji w kapitałach		879	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		8.594	3.272
<b>Podsuma</b>		<b>37.353</b>	<b>17.434</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(11.432)	883
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(49)	-
Zakup gruntów		-	(28.879)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		19.131	(17.780)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(1.122)	(1.283)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		25.023	(3.257)
Zmiana stanu rezerw		(535)	(425)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	20	41.713	(17.686)
<b>Podsuma</b>		<b>110.082</b>	<b>(50.993)</b>
Odsetki zapłacone		(12.187)	(6.069)
Odsetki otrzymane		761	489
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(5.365)	(6.096)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>93.291</b>	<b>(62.669)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(30)	(235)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(569)	(9.631)
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		-	254
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		1.073	-
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		65	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>539</b>	<b>(9.612)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	15	44.687	37.147
Splata kredytów bankowych	15	(59.531)	(32.645)
Wykup obligacji	15	-	(50.000)
Splata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu	14	(25.000)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1.290)	(1.206)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	14	-	74.626
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(41.133)</b>	<b>27.922</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>52.697</b>	<b>(44.359)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		51.185	133.434
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	1.377
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>103.882</b>	<b>90.452</b>

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 14.313 tys. złotych na dzień 31 marca 2023 oraz 11.464 tys. złotych na dzień 31 marca 2022 roku

Noty zaprezentowane na stronach 27 to 63 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

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

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 10 sierpnia 2023 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

### Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

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

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

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

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

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

### Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy.

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

### Nota 6 – Sezonowość

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

### Nota 7 – Struktura Grupy

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 7 – Struktura Grupy

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

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

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

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

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

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane aktywa obejmują głównie nieprzypisane środki trwałe oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego zaś nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu podatku odroczonego, obligacje i zobowiązania finansowe wyceniane w FVPL. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych jak również efekt wyceny zobowiązania do wartości godziwej. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 30 czerwca 2023

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	560.138	116.492	1.723	70.689	128.750	9.295	63.080	-	93.240	-	-	(997)	1.042.411
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.782	-	23.782
<b>Aktywa razem</b>	<b>560.138</b>	<b>116.492</b>	<b>1.723</b>	<b>70.689</b>	<b>128.750</b>	<b>9.295</b>	<b>63.080</b>	<b>-</b>	<b>93.240</b>	<b>-</b>	<b>23.782</b>	<b>(997)</b>	<b>1.066.193</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	203.596	11.177	718	24.220	31.334	59	29.943	-	13.955	-	-	(718)	314.283
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273.169	-	273.169
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>203.596</b>	<b>11.177</b>	<b>718</b>	<b>24.220</b>	<b>31.334</b>	<b>59</b>	<b>29.943</b>	<b>-</b>	<b>13.955</b>	<b>-</b>	<b>273.169</b>	<b>(718)</b>	<b>587.452</b>

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	530.898	100.278	5.570	70.605	122.968	8.953	58.431	-	86.801	-	-	(3.123)	981.382
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.721	-	20.721
<b>Aktywa razem</b>	<b>530.898</b>	<b>100.278</b>	<b>5.570</b>	<b>70.605</b>	<b>122.968</b>	<b>8.953</b>	<b>58.431</b>	<b>-</b>	<b>86.801</b>	<b>-</b>	<b>20.721</b>	<b>(3.123)</b>	<b>1.002.103</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	160.174	5.216	955	24.376	24.320	-	17.278	-	17.050	-	-	(955)	248.414
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302.293	-	302.293
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>160.174</b>	<b>5.216</b>	<b>955</b>	<b>24.376</b>	<b>24.320</b>	<b>-</b>	<b>17.278</b>	<b>-</b>	<b>17.050</b>	<b>-</b>	<b>302.293</b>	<b>(955)</b>	<b>550.707</b>

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem <sup>(2)</sup>	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów <sup>(1)</sup>	133.908	-	1.473	484	4.726	-	21.646	-	15.206	-	462	(1.473)	176.431
Wynik segmentu	36.732	(599)	(1.757)	(549)	316	(0)	7.055	-	3.575	-	-	1.757	46.530
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.666)	-	(11.666)
Amortyzacja	(176)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(248)	-	(426)
Wynik działalności operacyjnej	36.556	(599)	(1.757)	(549)	316	(0)	7.055	-	3.572	-	(11.914)	1.757	34.438
Przychody/koszty finansowe netto	218	(21)	42	18	(57)	(2)	(33)	-	(126)	-	623	(42)	621
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.376	-	6.376
Wynik przed opodatkowaniem	36.775	(620)	(1.715)	(531)	260	(2)	7.022	-	3.446	-	(11.291)	1.715	35.059
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.594)
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.465

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

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem <sup>(2)</sup>	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów <sup>(1)</sup>	105.480	-	14.060	410	2.325	-	176	-	29.288	-	-	(14.060)	137.680
Wynik segmentu	23.966	1.305	2.841	319	(2.540)	1.376	(299)	-	5.964	-	-	(2.841)	30.089
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.500)	-	(12.500)
Wynik działalności operacyjnej	23.966	1.305	2.841	319	(2.540)	1.376	(299)	-	5.964	-	(12.500)	(2.841)	17.589
Przychody/ (koszty) finansowe netto	37	(29)	(48)	55	(20)	(1)	(23)	-	35	-	(4.547)	48	(4.492)
Wynik przed opodatkowaniem	24.003	1.276	2.793	374	(2.560)	1.375	(323)	-	5.999	-	(17.047)	(2.793)	13.097
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.272)
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.825

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023</b>	<b>Za rok zakończony 31 grudnia 2022</b>
<b>Saldo otwarcia</b>	63.139	28.595
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	17	128
Zakup gruntów inwestycyjnych	-	34.113
Nakłady poniesione na realizację inwestycji	569	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	(842)	303
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>62.884</b>	<b>63.139</b>
<i>Koszt na moment nabycia</i>	<i>58.264</i>	<i>57.695</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>691</i>	<i>673</i>
<i>Aktualizacja wartości godziwej</i>	<i>3.928</i>	<i>4.771</i>

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

#### **Pomiar wartości godziwej**

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

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

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

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

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2023
Wydatki związane z zakupem gruntu	421.324	7.441	(28.437)	1.539	401.867
Koszty prac budowlanych	205.595	45	(178.807)	114.297	141.130
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.322	615	(5.096)	1.653	19.494
Koszty finansowania zewnętrznego	48.453	925	(8.325)	6.064	47.116
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(1)</sup>	3.923		(1.224)	1.002	3.700
Pozostałe	3.755	180	(9.346)	8.301	2.890
<b>Produkcja w toku</b>	<b>705.372</b>	<b>9.206</b>	<b>(231.236)</b>	<b>132.855</b>	<b>616.197</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2023
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>28.059</b>	231.236	(113.164)	<b>146.131</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2023
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(2.970)</b>	(1.608)			<b>(4.577)</b>

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

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>747.254</b>					<b>786.458</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 14,221 tys. zł korekt z tytułu rekalkulacji została opisana w Nocie 23 (iv) Spory sądowe - Ursus Centralny.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Zapasy

Za rok zakończony 31 grudnia 2022

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	(17.261)	79.610	421.324
Koszty prac budowlanych	115.557	(111.696)	201.734	205.595
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	(3.412)	8.604	22.322
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(2)</sup>	38.432	(5.310)	15.331	48.453
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(1)</sup>	3.039	(350)	1.234	3.923
Pozostałe	3.647	(2.263)	2.371	3.755
<b>Produkcja w toku</b>	<b>536.780</b>	<b>(140.293)</b>	<b>308.884</b>	<b>705.372</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>105.681</b>	140.293	(217.915)	<b>28.059</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2022
		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(4.118)</b>		1.148	<b>(2.970)</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja <sup>(3)</sup>	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2022
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów<sup>(2)</sup></b>	<b>17.199</b>	1.447	(215)	(1.638)	<b>16.793</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>655.542</b>				<b>747.254</b>
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>21.094</b>	<b>10.041</b>
Przeniesione z aktywów wieczystego użytkowania gruntów	1.674	-
Nakłady kapitałowe	531	-
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	7.276	12.335
Przeniesione do zapasów	(9.206)	-
Odpis aktualizujący	-	(1.282)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>21.369</b>	<b>21.094</b>
<b>W tym:</b>		
Wartość księgowa	28.349	29.681
Odpis aktualizujący	(6.980)	(8.587)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>21.369</b>	<b>21.094</b>

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku Grupa podjęła decyzję o reklasyfikacji z linii zapasów do linii gruntów przeznaczonych pod zabudowę aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntu dotyczące projektu KEN o łącznej wartości 1.674 tys. zł. W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku spółka sfinalizowała zakup działki na Ochocie w Warszawie na łączną kwotę 7,2 mln zł, co spowodowało przesunięcie z pozycji zaliczki na grunty do pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę. W związku ze zmianami w harmonogramie projektu (Skyline, Poznań) przeniesiono do zapasów 9,2 mln zł.

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	18.954	39.204
Należności z tytułu dostaw i usług	3.460	1.565
Należności pozostałe	14.189	13.689
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	778	980
Depozyt notarialny	1.100	1.100
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>	9.523	9.082
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>48.004</b>	<b>65.620</b>

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 1,836 milionów złotych oraz 518 tysięcy złotych.

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

Saldo należności z tytułu podatku VAT spadło o 20,25 mln złotych w związku z otrzymanym zwrotem VAT za nabyte wcześniej grunty w łącznej kwocie 21,1 mln złotych. Proces zwrotu podatku VAT trwa do 180 dni.

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

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

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

Od 2021 roku Spółki przeprowadzały transakcje zakupu gruntów na terenie Warszawy od grupy spółek IŁ Capital i od tych transakcji wystąpiły w wyżej wymienionych miesiącach o zwrot VAT. Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2023 r. planowany termin zakończenia kontroli w spółce Projekt 3 wyznaczono na dzień 8 sierpnia 2023 r. Postanowieniem z dnia 13 lipca 2023 r. planowany termin zakończenia kontroli w spółce Projekt 6 wyznaczono na 17 października 2023 r. Wskazane terminy zakończenia kontroli nie są wiążące i mogą ulec zmianie.

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

### Nota 12 – Zaliczki na grunty

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

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	1.450	1.450
Warszawa, Ursus	10.000	10.000
Warszawa, Ursynów	2.100	2.100
Warszawa, Ochota	-	7.100
<b>Total</b>	<b>13.550</b>	<b>20.650</b>

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod budowę	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na należności	30 czerwca 2023
<i>W tysiącach złotych</i>							
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	16.793	(1.674)	(293)	-	14.669	(786)	28.708
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	673	-	-	18	-	-	691
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod budowę	-	1.674	(12)	-	-	-	1.662
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	364	-	28	-	-	-	392

	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod budowę	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na zobowiązania	30 czerwca 2023
<i>W tysiącach złotych</i>							
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	16.888	-	1.358	(1.244)	14.221	(756)	30.467
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	434	-	1	-	-	-	435
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	663	-	46	(46)	-	-	663

<sup>(1)</sup>Dotyczy zmiany opłat z tytułu użytkowania wieczystego od 2023 roku oraz zakupionych gruntów w użytkowaniu wieczystym. Kwota 14 221 tys. zł korekty przeliczeniowej została opisana w Nocie 23 (iv) Postępowanie sądowe – Ursus Centralny

## 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 roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17.199	1.674	(215)	-	(227)	(1.638)	16.793
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(10)	-	138	-	673
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(86)	-	-	-	364

W tysiącach złotych	1 stycznia 2022	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17.231	1.674	1.049	(1.162)	(265)	(1.639)	16.888
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	-	-	-	434
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	34	(45)	121	-	663

<sup>(1)</sup>Dotyczy zmiany opłat z tytułu użytkowania wieczystego od 2023 roku oraz zakupionych gruntów w użytkowaniu wieczystym. Kwota 14 221 tys. zł korekty przeliczeniowej została opisana w Nocie 23 (iv) Postępowanie sądowe – Ursus Centralny

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

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka i Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot związanych z Umowami SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec Inwestorów SAFE. Zawarcie tego porozumienia wynika z faktu, że Spółka podjęła decyzję, iż w terminie wyznaczonym w Umowach SAFE nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiwie. Na podstawie porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić Luzon Group finansowanie otrzymane od Inwestorów na podstawie Umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego. Płatności na rzecz Luzon Group w łącznej wysokości 25 mln PLN (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem ustalonym przez strony porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 r., a łączna suma płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln PLN (ok. 22 mln ILS) a pozostała kwota zostanie spłacona w roku 2025. Na podstawie osądu Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 roku spowodowało wygaśnięcie zobowiązania wobec inwestorów oraz ujęcie nowego zobowiązania wobec Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wycenione na według zamortyzowanego kosztu przy zdyskontowanej stopie przepływow pieniężnych w wysokości 7,14% w skali roku.

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

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Splata zobowiązania [w złotych]	Naliczone odsetki [w złotych]	Różnice kursowe [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.06.2023 [w złotych]	Analiza wrażliwości stopy dyskonta +1% [w złotych]	Analiza wrażliwości stopy dyskonta -1% [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	64.372.242	25 maja 2023	25.000.000	131.508	(245.544)	39.258.206	(708.683)	729.455

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

Na dzień 25 maja 2023 roku wartość godziwa zobowiązania wobec Inwestorów SAFE wyniosła 54.601 tys. szekli izraelskich (61.524 tys. złotych) przy założeniu warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny przy stopie dyskontowej 9,3% w skali roku. Na moment wyksięgowania zobowiązania do inwestorów, zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 8,9 mln złotych został ujęty w rachunku wyników w linii zysk (strata) z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

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

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

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

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

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

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

Inwestor	Kwota inwestycji w dniu płatności [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota zobowiązania w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Wartość godziwa 25.05.2023 [w złotych]	Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat [w złotych]
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.773.104	1.547.231	225.873
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	30.944.513	27.002.544	3.941.970
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.351.228	2.051.709	299.519
Moore Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	17.626.531	15.381.117	2.245.414
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	17.810.395	15.541.558	2.268.836
<b>Razem</b>	<b>60.000.000</b>		<b>8.229.439</b>	<b>74.626.492</b>	<b>70.505.771</b>	<b>61.524.159</b>	<b>8.981.612</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

#### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

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

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

W związku z powyższym kierownictwo Grupy nie przewiduje IPO na izraelskiej giełdzie papierów wartościowych przed znalezieniem możliwych rozwiązań tych problemów. W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE na dzień wyksięgowania zobowiązania, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 6.376 tysięcy złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji Luzon (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 25 maja 2023 roku.

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

Opis	Wartość godziwa		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	25 maja 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		25.05.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowa SAFE)	61.524	70.506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6,54%	Przesunięcie YMT stopy o +/-1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 1.168 zł)

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Obligacje

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 30 czerwca 2023	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>203.370</b>	<b>249.238</b>
Wykup obligacji	-	(50.000)
Zamortyzowany koszt emisji	555	1.349
Odsetki naliczone	11.194	18.086
Odsetki spłacone	(11.453)	(15.303)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>203.666</b>	<b>203.370</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	105.001	45.260
Zobowiązania długoterminowe	98.665	158.110
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>203.666</b>	<b>203.370</b>

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa <sup>(3)</sup>
Obligacje serii V <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	2.731	(494)	102.237	99.490
Obligacje serii W <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	2.270	(841)	101.429	98.500
<b>Razem</b>				<b>200.000</b>	<b>5.001</b>	<b>(1.335)</b>	<b>203.666</b>	<b>197.990</b>

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

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

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa <sup>(3)</sup>
Obligacje serii V <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	2.865	(817)	102.049	95.480
Obligacje serii W <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	2.394	(1.073)	101.321	89.200
<b>Razem</b>				<b>200.000</b>	<b>5.260</b>	<b>(1.890)</b>	<b>203.370</b>	<b>184.680</b>

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

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

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

#### Wskaźniki finansowe dla kowenantów

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

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



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Wskaźniki finansowe dla kowenantów

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

Na dzień	30 czerwca	31 grudnia
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2023	2022
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	203.666	203.370
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.454	16.297
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70.506
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	39.258	
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	363
<i>Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)</i>	(12.339)	(11.217)
<i>Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	(103.882)	(51.185)
<b>Dług netto</b>	<b>128.520</b>	<b>228.134</b>
Kapitał własny razem	478.742	451.396
<b>Wskaźnik</b>	<b>26,8%</b>	<b>50,5%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika</b>	<b>80,0%</b>	<b>80,0%</b>

#### Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W transakcje z jednostkami powiązanymi (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 żadnego roku kalendarzowego.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 420.7 tysięcy oraz 900 tysięcy złotych.

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

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Zabezpieczone kredyty bankowe

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 30 czerwca 2023	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022
	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(badane)
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>16.297</b>	<b>1.568</b>
Otrzymane kredyty bankowe	44.687	97.934
Spląty kredytów bankowych	(59.531)	(83.205)
Opłaty bankowe zapłacone	-	(2.150)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	636	1.273
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	(636)	876
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>1.454</b>	<b>16.297</b>
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	1.454	16.297
Zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>1.454</b>	<b>16.297</b>

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

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 30 czerwca 2023 r. ('000 złotych)	Saldo na dzień 30 czerwca 2023 r. ('000 złotych)
Ursus IIC	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	61.900	1.454	1.454
Osiedle Vola	PLN	1 Month Wibor + 2.80%	2026	44.779		
Thame	PLN	1 Month Wibor + 2.80%	2026	29.000		
Między Drzewami	PLN	1 Month Wibor + 2.80%	2026	40.500		
<b>Razem</b>				<b>176.179</b>	<b>1.454</b>	<b>1.454</b>

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

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2022 r. ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2022 r. ('000 złotych)
Grunwaldzka	PLN	3 Month Wibor + 2.90%	2025	20.880	11	11
Miasto Moje VI	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	59.600	11.755	11.755
Ursus IIC	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	61.900	-	-
Nowe Warzymice IV	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	20.000	2.604	2.604
Viva Jagodno IIB	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	38.850	1.928	1.928
<b>Razem</b>				<b>201.230</b>	<b>16.297</b>	<b>16.297</b>

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

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).

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	31.009	22.681
<i>w tym linię kredytową od Generalnego Wykonawcy<sup>(2)</sup></i>	<i>1.303</i>	<i>-</i>
Zobowiązania związane z zakupem gruntów <sup>(1)</sup>	23.450	23.450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	36.851	24.020
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	3.338	1.472
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	3.719	1.778
Pozostałe zobowiązania	731	674
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	752	981
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>99.849</b>	<b>75.055</b>

- (1) Saldo dotyczy transakcji zakupu gruntu z dnia 19 września 2022 roku, w której Grupa poprzez swoją spółkę zależną podpisała ostateczną umowę zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie, płatność jest odroczone do 30 sierpnia 2023 roku
- (2) Umowa z Generalnym Wykonawcą – Techbau Budownictwo Sp. z o.o. na Ursus 2E (VI) zakłada możliwość użycia linii kredytowej według której płatność dokonywana może być w wielkości 50% kwoty netto wystawionej faktury. Linia może zostać uruchomiona dla maksymalnie 6 faktur do sumarycznej wielkości 20 milionów zł. Jako stawkę oprocentowania należy przyjąć wysokość WIBOR6M na dzień 10.03.2023. Ostateczna spłata zadłużenia musi zostać dokonana na 30 dni po wygaśnięciu gwarancji dobrego wykonania lub 30 dni od po złożeniu gwarancji jakościowej

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

### Nota 17 – Koszty finansowe

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

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 30 czerwca 2022
Odsetki od obligacji	5.617	2.681
Inne	1.466	890
<b>Razem</b>	<b>7.083</b>	<b>3.571</b>

### Nota 18 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<b>Podatek bieżący</b>				
Podatek dochodowy za bieżący okres	5.176	3.341	3.637	2.028
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(261)	(379)	391	464
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>4.914</b>	<b>2.961</b>	<b>4.029</b>	<b>2.493</b>
<b>Podatek odroczony</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	5.559	4.903	1.171	(2.307)
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(1.879)	(1.155)	(1.928)	(821)
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>3.680</b>	<b>3.747</b>	<b>(757)</b>	<b>(3.128)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>8.594</b>	<b>6.709</b>	<b>3.272</b>	<b>(635)</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 18 – Podatek dochodowy

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 30 czerwca 2023 wyniosła 24,01% (25% w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2022 roku). Efektywna stopa procentowa za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku była wynikiem przekroczenia limitów finansowania dłużnego zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym oraz korekt CIT z lat ubiegłych.

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2023
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	5.704	1.879	7.583
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	33.963	3.834	37.797
Odsetki naliczone od pożyczek	1.100	(24)	1.076
Rezerwa na koszty okresu	1.067	(213)	854
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.635	-	2.635
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	871	(119)	752
Pozostałe	750	258	1.008
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>46.090</b>	<b>5.614</b>	<b>51.704</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	48.641	9.565	58.206
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	9.129	(62)	9.067
Odsetki naliczone	567	-	567
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.611	(264)	1.347
Różnica w wycenie Umowy SAFE	783	30	813
Pozostałe	338	26	364
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>61.068</b>	<b>9.294</b>	<b>70.363</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 17)</b>		<b>3.680</b>	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	46.090		51.704
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	61.068		70.363
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(37.260)		(43.394)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>8.830</b>		<b>8.310</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>23.809</b>		<b>26.968</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 20 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	139.911	198.047
- wzrost (zaliczki otrzymane)	213.574	242.123
- spadek (przychód rozpoznany)	(176.429)	(300.258)
<b>Łącznie zaliczki otrzymane</b>	<b>177.056</b>	<b>139.911</b>
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	4.567	
<b>Razem</b>	<b>181.623</b>	<b>139.911</b>

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

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 22.

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 6 miesięcy od zakończenia budowy.

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022
	(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	176.431	154.599	137.680	25.295
<b>Łącznie przychody ze sprzedaży</b>	<b>176.431</b>	<b>154.599</b>	<b>137.680</b>	<b>25.295</b>
<b>Koszty własne</b>				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(120.259)	(105.023)	(106.561)	(19.250)
(Odpis aktualizujący) / odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	485	360
<b>Łącznie koszty własne</b>	<b>(120.259)</b>	<b>(105.023)</b>	<b>(106.076)</b>	<b>(18.890)</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>56.172</b>	<b>49.576</b>	<b>31.604</b>	<b>6.405</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży %</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>	<b>25%</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 22 – Trwała utrata wartości i rezerwy

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

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (i) Zobowiązania inwestycyjne

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

	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 30 czerwca 2023	Kwota nierozliczona na dzień 30 czerwca 2023	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2022	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	141.414	5.683	142.891	41.143
Hochtief Polska S.A.	124.892	65.622	51.380	1.819
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	116.068	84.863	19.150	9.610
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	42.861	12.819	44.161	28.286
Leacon Sp. z o.o.	32.500	14.569	32.500	24.073
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	36.600	25.480	36.600	35.357
Totalbud S.A.	17.434	15.387	-	-
<b>Razem</b>	<b>511.768</b>	<b>224.423</b>	<b>326.683</b>	<b>140.288</b>

#### (ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

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

	Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje VI	-	16.242
Ursus Centralny IIc	30.157	61.900
Grunwaldzka	-	10.884
Viva Jagodno IIB	-	17.846
Nowe Warzymice IV	-	12.757
Osiedle Vola	44.779	-
Thame	29.000	-
Między Drzewami	40.500	-
<b>Razem</b>	<b>144.436</b>	<b>119.630</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

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

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

	Data Ukończenia projektu*	Na dzień 30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 czerwca 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 30 czerwca 2023	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>							
Ursus Centralny IIb	Q1 2023	51.716	43.799	7.917	82.039	57.579	24.460
Ursus Centralny IIc	Q3 2023	59.626	31.727	27.899	34.565	12.856	21.709
Ursus Centralny Iie	Q4 2024	23.676	2.195	21.482	1.550	126	1.423
Miasto Moje IV	Q4 2021	958	362	596	1.492	500	993
Miasto Moje V	Q3 2022	1.227	237	989	2.526	1.539	987
Miasto Moje VI	Q1 2023	31.392	18.729	12.663	50.367	28.080	22.286
Miasto Moje VII	Q4 2024	19.466	1.921	17.545	569	61	508
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	891	12	879	2.087	1.706	381
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	39.845	26.099	13.746	26.461	10.364	16.098
Viva Jagodno III	Q2 2025	923	92	831	923	92	831
Nowe Warzymice II	Q2 2022	22	14	9	-	6	(6)
Nowe Warzymice III	Q4 2022	520	106	414	612	61	551
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	13.457	4.023	9.434	12.072	3.906	8.167
Nowa Północ Ia	Q4 2023	9.404	2.652	6.752	4.022	694	3.328
Osiedle Vola	Q4 2023	44.500	15.254	29.247	10.366	2.511	7.854
Eko Falenty I	Q3 2023	8.640	1.965	6.675	3.833	798	3.034
Między Drzewami	Q3 2024	34.794	6.664	28.130	10.610	1.933	8.677
Grunwaldzka	Q2 2023	19.666	17.396	2.270	21.014	14.499	6.514
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Q2 2024	4.776	2.149	2.627	-	-	-
Other (old) projects		2.545	1.660	885	3.708	2.561	1.147
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>368.045</b>	<b>177.056</b>	<b>190.989</b>	<b>268.814</b>	<b>139.874</b>	<b>128.941</b>
<b>Wilanów Tulip</b>	Q3 2021	-	-	-	8.833	5.023	3.810
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>368.045</b>	<b>177.056</b>	<b>190.989</b>	<b>277.647</b>	<b>144.896</b>	<b>132.751</b>

\*od dnia zakończenia inwestycji zaliczki od klientów ujmowane są jako przychody w okresie pomiędzy 3-6 miesięcy

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iv) Sprawy sporne

##### *Ursus Centralny*

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

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

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

W dniu 7 kwietnia 2022 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynęło pismo od Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy, z którego wynikało, że brak jest możliwości zawarcia ugody w powyższej sprawie.

Dnia 1 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny otrzymała orzeczenie z dnia 25 maja 2022 r. od Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalające jej wniosek. W związku z powyższym dnia 13 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny złożyła sprzeciw do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Należy przy tym podkreślić, że już po wypowiedzeniu przez Prezydenta m.st. Warszawy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 98/2 z obrębu 1465128.2-09-09 o łącznej powierzchni 65.198 m<sup>2</sup> (dalej: „Nieruchomością”), co zostało dokonane pismem z dnia 19 listopada 2021 roku, przedmiotowa Nieruchomość uległa podziałowi na podstawie decyzji z dnia 22.07.2022 roku nr 335/202. Przedmiotową decyzją z Nieruchomości wydzielone zostały działki inwestycyjne oznaczone nr 98/7, 98/8, 98/9, 98/10 i 98/11, działka przeznaczona pod plac miejski oznaczona nr 98/14 oraz działki przeznaczone pod drogi publiczne oznaczone nr 98/12, 98/13 i 98/15. Tym samym z dniem ww. decyzja podziałowa stała się ostateczna (tj. z dniem 1.09.2022 r.) trzy wskazane powyżej działki drogowe o łącznej powierzchni 15.140 m<sup>2</sup> przeszły na własność m.st. Warszawy, co oznacza, że powierzchnia nieruchomości objętej opisanym wyżej postępowaniem administracyjnym uległa zmniejszeniu. Powyższe oznacza, że w przypadku oddalenia sprzeciwu Spółki 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 28.10.2022 roku.

Ponadto, na podstawie zawartej pomiędzy Spółką a Skarbem Państwa w dniu 27 października 2022 roku, Rep. A. 16373/2022, umowy zmiany celu użytkowania wieczystego części nieruchomości, ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących działki ew. nr 98/8 (o powierzchni 7.441 m<sup>2</sup>), 98/9 (o powierzchni 7.062 m<sup>2</sup>) oraz 98/10 (o powierzchni 9.880 m<sup>2</sup>) stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosić będzie, począwszy od dnia 1 stycznia 2023 roku 1% zgodnie z art. 73 ust. 2f oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2023 oraz ciężko jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie. Biorąc jednak pod uwagę postępy w zmianie stanu gruntu oraz obecną praktykę rynkową w podobnych przypadkach, Grupa zdecydowała się na ponowne oszacowanie zobowiązania i aktywa z tytułu prawa użytkowania, w wyniku czego rozpoznano dodatkowe aktywa z tytułu prawa użytkowania dotyczące zapasów, a zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania dotyczące zapasów wyniosły 13 916 tys. zł.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

#### (iv) Sprawy sporne

##### *Ursus Centralny*

W przypadku przegrania sprawy w sądzie, wynik wpłynąłby na wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntu klasyfikowanego jako zapasy oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

##### *Galileo*

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Galileo"), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 roku) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. W związku z jego wydaniem Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł, na dzień 31 grudnia 2022 roku i z której w II kwartale 2023 roku zwolniono kwotę 535 tys. zł.

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

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

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

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

- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp.k. („**Projekt 3**”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 6.462.113 zł (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzynaście złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie skierowane do sprzedającego oraz poręczycieli. Roszczenie Projekt 3 wynika z nadpłaty ceny kupionych nieruchomości. Roszczenie to zostało zaakceptowane przez sprzedającego w zawartej umowie sprzedaży. W związku z brakiem zapłaty w wyznaczonym w wezwaniu terminie, Projekt 3 złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności oświadczeniom o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przeciwko sprzedającemu oraz poręczycielom;
- Ronson Development SPV4 sp. z o.o. („**SPV4**”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 1.600.000 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) tytułem spłaty 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 23 – 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 zł (dziewięć milionów osiemset czterdziestu tysięcy złotych) tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty, a następnie, w wyniku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji;
- Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty kwoty 861.000 zł (osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) tytułem zwrotu pozostałej części zadatku wpłaconej w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie, która ostatecznie nie została nabyta przez spółkę z grupy Ronson;
- w związku z nabyciem nieruchomości przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie z wpisaną w dziale IV hipoteką umowną, wbrew treści przedwstępnej umowy sprzedaży, Ronson Development SPV3 sp. z o.o. („SPV3”) wystąpiła z żądaniem zapłaty odszkodowania w wysokości 25.000.000 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) albo doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązaniem ze sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz z jego zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej

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

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

- zostało wszczętych 11 postępowań egzekucyjnych, w ramach, których zostały zajęte rachunki bankowe dłużników, wierzytelności przysługujące im od innych podmiotów, a także nieruchomości bądź udziały w nieruchomościach; w czterech z przedmiotowych postępowań w okresie od 23 maja do 13 lipca 2023 roku zostały sporządzone protokoły opisu i oszacowania zajętych nieruchomości;
- 21 lutego 2023 r. Projekt 4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 861.000 zł, będącej równowartością nierozliczonej części zadatku, wpłaconego na podstawie zawartej umowy przedwstępnej;
- 24 kwietnia 2023 r. SPV3 złożyła pozew o uzgodnienie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy al. Komisji Edukacji Narodowej z rzeczywistym stanem prawnym. W dniu 26 czerwca 2023 roku pozwana spółka złożyła wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

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

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny od początku 2021 roku trend wzrostu światowych cen ropy, gazu i węgla gwałtownie wzrósł po inwazji Rosji na Ukrainę ze względu na sankcje nałożone na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowanych od dziesięcioleci w Europie.

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

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

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 roku po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Wzrost stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy Emitenta w postaci wyższych kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe w pierwszej połowie 2023 r. wyniosły 9,6 mln zł w porównaniu do 3,6 mln zł w pierwszej połowie 2022 r. (z uwzględnieniem kosztów skapitalizowanych w zapasach).

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

Ponadto, w konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich zostały zakłócone i w związku z odpływem pracowników z Ukrainy wzrosło również zapotrzebowanie na pracowników na budowach.

Grupa zaobserwowała wyżej opisaną sytuację na prowadzonych inwestycjach Grupy, ale żaden z projektów do Dnia Prospektu nie odnotował znaczącego opóźnienia w harmonogramie. Z drugiej strony, zgodnie z obserwacją Zarządu, w pierwszej połowie 2023 r. sytuacja rynkowa zaczęła się zmieniać i zaobserwowano stopniowe spadki stóp procentowych, wraz z uruchomieniem przez polski rząd planu pożyczki 2%, wzrosła sprzedaż do poziomów, które podwoiły wielkość sprzedaży w analogicznym okresie 2022 roku.

Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność biznesową.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

W ramach swojej strategii Grupa dokona oceny obecnie planowanych projektów i rozpocznie projekty, które mają największe szanse powodzenia w najbliższej przyszłości, jak również Grupa podejmuje większe wysiłki, aby zabezpieczyć realizację projektów finansowaniem bankowym, aby w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Grupy.

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

#### *Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji*

Zgodnie z danymi GUS ceny towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2023 r., w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, wzrosły o 11,5%, a głównymi czynnikami wpływającymi na wysoki wskaźnik inflacji jest wzrost cen towarów - o 11,4% i usług – 11,7%. Stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług utrzymały się na tym samym poziomie (w tym towarów spadły – o 0,2%, a ceny usług wzrosły – o 0,6%).

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

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

W pierwszej połowie 2023 roku w sześciu największych miastach nastąpił wzrost sprzedaży o 64% w stosunku do poprzedniego kwartału oraz wzrost o 36% w stosunku do analogicznego okresu w 2022 roku.

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

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

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

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

#### *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.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent 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.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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 Emitenta.

Na dzień 30.06.2023 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych do zabudowy w segmencie PRS wynosiła 54 mln zł, co stanowiło ok. 5% aktywów Grupy.

#### *Ryzyko rynkowe - Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach 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 Emitenta. W przypadku braku powodzenia w obszarze wynajmu, ukończone lokale będą mogły być w większości sprzedane przez Grupę na rynku jak zwykłe mieszkania.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

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

#### *Ryzyko legislacyjne i administracyjne*

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

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

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

Zmiany mające miejsce w okresie sprawozdawczym lub po dniu sprawozdawczym:

W dniu 07 lipca 2023 r. uchwalona została zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która rewolucjonizuje polski porządek prawny w tym zakresie.

Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych do ustawy należy wskazać:

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Ryzyko legislacyjne i administracyjne*

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

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

#### *Czynniki ryzyka finansowego*

Ze względu na swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak: ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej oraz ryzyko stopy procentowej. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego 2022 nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

#### *(i) Ryzyko walutowe*

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

Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

Walutą funkcjonalną Grupy jest polski złoty, na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa posiada zobowiązania pieniężne wobec akcjonariuszy wycenione na kwotę 39,2 mln PLN, według zamortyzowanego kosztu (2022: 70,5 mln PLN, wyceniane w poprzednim okresie w wartości godziwej przez wynik finansowy, który jest wyceniany w każdym okresie sprawozdawczym przez niezależnego rzeczoznawcę). Więcej informacji można znaleźć w Nocie 14.

Na dzień 30 czerwca 2023 r., gdyby izraelski ILS osłabił się lub umocnił o 5% w stosunku do polskiego złotego, przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk/strata przypadający na akcjonariuszy Grupy byłby o 1,9 mln zł (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 3,5 mln ) wyższy/nniższy, wynikający z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat z przeliczenia. Analiza wrażliwości pomija wszelkie kompensujące się czynniki walutowe i została ustalona przy założeniu, że zmiana kursów walutowych nastąpiła na dzień bilansowy. Na dzień 30 czerwca 2023 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

#### *(ii) Ryzyko płynności*

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### Czynniki ryzyka finansowego

##### (ii) Ryzyko płynności

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

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

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

##### (iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 10 i Nocie 14). W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

##### (iii) Ryzyko stopy procentowej

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

##### (iii) Ryzyko stopy procentowej

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca 2023		Na dzień 30 czerwca 2022	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	882	(882)	393	(393)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2.051)	2.051	(2.093)	2,093
<b>Razem</b>	<b>(1.169)</b>	<b>1.169</b>	<b>(1.700)</b>	<b>1.700</b>
<b>Aktywa netto</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	882	(882)	393	(393)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2.051)	2.051	(2.093)	2,093
<b>Razem</b>	<b>(1.169)</b>	<b>1.169</b>	<b>(1.700)</b>	<b>1.700</b>

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

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



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### *Czynniki ryzyka finansowego*

##### *(iii) Ryzyko stopy procentowej*

Powyższe zmiany przedstawiają dynamicznie zmieniające się środowisko, w którym Grupa operuje i które wymaga w niektórych przypadkach szybkiej odpowiedzi w celu dostosowania w odpowiedni sposób działalności Grupy.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się, gdyż Spółka zawarła szereg umów drogowych związanych z prowadzonymi projektami w trakcie uzyskiwania pozwoleń na budowę. Znaczenie powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako średnie do niskiego. Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu zminimalizowanie wpływu na działalność Grupy.

### Nota 25 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 25 mln PLN (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, a kolejne płatności będą dokonywane zgodnie z harmonogramem uzgodnionym przez strony umowy, ustalonym z uwzględnieniem kapitału potrzeb Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna kwota płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln zł (ok. 22 mln ILS), a pozostała kwota zostanie spłacona w 2025 roku.

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

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

Poza powyższymi dodatkowe transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczą wynagrodzenia Zarządu, pożyczek udzielonych podmiotom powiązаныm w ramach Grupy, zwrotu kosztów przeglądu rewizyjnego i umowy o świadczenie usług doradczych z A. Luzon Group, głównym (pośrednim) akcjonariuszem, na łączną kwotę miesięczną 70 tys. zł, programu płatności w formie akcji oraz pokrycia kosztów podróży i bieżących drobnych wydatków. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 25 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku całkowita kwota refakturowanych kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 421 tys. złotych oraz 434 tys. złotych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż opisane powyżej.

### Nota 26 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia
	2023	2022
Udzielone pożyczki	136	133
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	532	2.331
<b>Wartość bilansowa inwestycji Spółki</b>	<b>668</b>	<b>2.464</b>
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(136)	(133)
<b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie</b>	<b>532</b>	<b>2.331</b>

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

#### Pożyczki udzielone do spółek joint venture

Za rok okres zakończony	30 czerwca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2023	2022
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>133</b>	<b>319</b>
Splacone pożyczki	-	(195)
Naliczone odsetki	3	12
Odsetki zapłacone	-	(4)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>136</b>	<b>133</b>

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Zakup gruntów

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Ochota	końcowa	11 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3.700
<b>Razem</b>			<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>67</b>	<b>3.700</b>

Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała warunkową umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Ochota o powierzchni 0,2484ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 7,1 mln złotych.

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Białołęka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany <sup>(2)</sup>	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
<b>Razem</b>			<b>168,5</b>	<b>14,5</b>	<b>2.244</b>	<b>97.959</b>

1) Pozostała wartość do nabycia w projekcie Epopei

2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

#### Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje VI	Warszawa	7 February 2023	227	11.722
Ursus IIB	Warszawa	30 March 2023	206	11.758
Nowe Warzymice IV	Szczecin	28 April 2023	75	3.818
Viva Jagodno IIb	Wrocław	11 May 2023	152	8.876
Grunwaldzka	Poznań	19 May 2023	70	3.351
<b>Razem</b>			<b>730</b>	<b>39.525</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
Miasto Moje VII	Warszawa	255	Hochtief Polska Sp. z o.o.	1 Marca 2023	70,4	Brak
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	Totalbud S.A.	10 Marca 2023	17,4	Brak
Ursus IIE	Warszawa	291	TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	10 Marca 2023	96,9	Brak
<b>Razem</b>		<b>557</b>			<b>184,7</b>	

#### Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje VIII	Warszawa	20 stycznia 2023	147	7.687
<b>Razem</b>			<b>147</b>	<b>7.687</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Umowy kredytowe

W dniu 12 kwietnia podpisano finansowanie projektu Osiedle VOLA na łączną kwotę 44.779 tys. zł.

W dniu 23 czerwca 2023 roku podpisano finansowanie Grunwald Między Drzewami i Nova Królikarnia 4b1 odpowiednio na łączną kwotę 40.500 tys. zł i 29.000 tys. zł.

### Nota 28 – Wydarzenia po dacie bilansowej

#### Emisja obligacji

Dnia 3 lipca 2023 roku Spółka wyemitowała 60.000 obligacji serii X o łącznej wartości 60.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej.

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

Obligacje serii X są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90.000 tysięcy złotych w zaokrągleniu, ustanowioną na następujących nieruchomościach będących własnością spółek zależnych Spółki:

Nazwa Projektu	Nr działki./ lokali	Powierzchnia działki/ lokali	Wartość w tys. zł.
Marynin / Zaborowska (Ronson Development SPV7)	81, 80/4, 79, 76, 82, 83	6.289	31.656
Dudka (Ronson Development - Projekt 5)	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 103, 104 115, 126, 127/1, 127/2, 88	64.403	40.373
KEN 57 siedziba Ronson (Ronson Development South)	4, U8, 45, 47, 47/A, 82, 117, 120, 1	953	11.232
Gwiaździsta – biura na wynajem (Ronson Development Horizon)	1/7	1.423	7.400
<b>Razem</b>			<b>90.661</b>

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

#### Zatwierdzenie Podstawowego Prospektu Emisyjnego Obligacji

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

**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, 10 sierpnia 2023 roku**

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień w tysiącach PLN	Nota	30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	2
Udziały w jednostkach zależnych	6	467.987	445.275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	244.274	266.441
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>712.261</b>	<b>711.717</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		2.030	1.410
Należności od jednostek zależnych		48	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	10.497	10.140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2.792	6.397
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>15.367</b>	<b>17.947</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>727.628</b>	<b>729.664</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Płatności w formie akcji		879	-
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		315.738	289.268
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>477.666</b>	<b>450.317</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	8	98.665	158.110
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5.928	3.323
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11	39.258	-
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>143.851</b>	<b>161.433</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Obligacje	8	100.000	40.000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	5.001	5.260
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.110	2.148
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	-	70.506
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>106.111</b>	<b>117.914</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>249.962</b>	<b>279.347</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>727.628</b>	<b>729.664</b>

Noty zawarte na stronach 69 do 76 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/niebad ane)	3 miesiące zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/niebada ne)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 (poddane przeładowi/niebada ne)	3 miesiące zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/niebada ne)
<i>W tysiącach złotych</i>					
	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży		1.701	997	1.860	1.036
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(2.799)	(1.440)	(2.679)	(1.540)
Pozostałe przychody/(wydatki)		(9)	(0)	(919)	(95)
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-		(1.076)	(1)
<b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(1.107)</b>	<b>(443)</b>	<b>(2.814)</b>	<b>(600)</b>
Wynik jednostek po opodatkowaniu	6	22.713	25.580	13.758	661
<b>Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych</b>		<b>21.610</b>	<b>25.136</b>	<b>10.943</b>	<b>60</b>
Przychody finansowe	9	13.522	6.765	8.160	3.736
Koszty finansowe	9	(12.393)	(6.377)	(8.471)	(5.093)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	11	6.376	736	(2.979)	1.397
<b>Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>7.505</b>	<b>1.124</b>	<b>(3.290)</b>	<b>40</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>29.115</b>	<b>26.260</b>	<b>7.653</b>	<b>100</b>
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		(2.645)	(281)	1.087	130
<b>Zysk za rok</b>		<b>26.470</b>	<b>25.979</b>	<b>8.740</b>	<b>230</b>
Pozostałe całkowite dochody		-		-	-
<b>Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto</b>		<b>26.470</b>	<b>25.979</b>	<b>8.740</b>	<b>230</b>
<b>Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)</b>		<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>
<i>w złotych (PLN)</i>					
<b>Zysk/(strata) netto na akcje przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>		<b>0,163</b>	<b>0,160</b>	<b>0,054</b>	<b>0,001</b>

Noty zawarte na stronach 69 do 76 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

## Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<b>Stan na 1 stycznia 2023</b>	12.503	150.278	-	(1.732)	289.268	450.317
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 30 czerwca 2023	-	-	-	-	26.470	26.470
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody za okres</b>	-	-	-	-	26.470	26.470
Płatności w formie akcji	-	-	879	-	-	879
<b>Stan na 30 czerwca 2023</b>	12.503	150.278	879	(1.732)	315.738	477.666

## Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<b>Stan na 1 stycznia 2022</b>	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 30 czerwca 2022	-	-	-	8.740	8.740
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody/(koszty) ogółem</b>	-	-	-	8.740	8.740
<b>Stan na 30 czerwca 2022</b>	12.503	150.278	(1.732)	267.736	428.785

Noty zawarte na stronach 69 do 76 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego



**Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023**
**Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		26.470	8.740
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres: do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(13.027)	(6.745)
Koszty finansowe	9	12.393	8.470
Amortyzacja		1	10
Wycena Umowy SAFE	11	(6.376)	2.979
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(495)	(1.406)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		2.605	(1.087)
Utrata wartości aktywów finansowych		-	1.076
Płatności w formie akcji w kapitałach		879	-
Wynik netto spółek zależnych w ciągu roku		(22.713)	(13.758)
<b>Podsuma</b>		<b>(262)</b>	<b>(1.721)</b>
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(619)	(1.452)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		(48)	105
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań wobec jednostek zależnych		-	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1.038)	357
<b>Podsuma</b>		<b>(1.968)</b>	<b>(2.711)</b>
Odsetki zapłacone	9	(11.474)	(5.808)
Odsetki otrzymane	9	2.737	2.430
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(10.705)</b>	<b>(6.089)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(4.400)	(50.850)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	36.500	30.202
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych		-	2.500
Inwestycje w jednostkach zależnych		-	(10)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>32.100</b>	<b>(18.158)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Splata zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu	11	(25.000)	74.626
Splata obligacji	8	-	(50.000)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(25.000)</b>	<b>24.626</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(3.605)</b>	<b>381</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		6.397	12.556
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	1.377
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>2.792</b>	<b>14.314</b>

Noty zawarte na stronach 69 do 76 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 1 – Informacje ogólne

Ronson Development SE ("Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. 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 ("Grupa") prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego, w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem.

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

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

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

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

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 10 sierpnia 2023 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

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

### Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

### Nota 5 – Sezonowość

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

### Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

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

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

	Za 6 miesiące zakończone 30 czerwca	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	445.274	458.449
Zwiększenia	-	10
Sprzedaż udziałów	-	-
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	22.713	31.660
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	(44.845)
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>467.987</b>	<b>445.275</b>

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Spółka posiada i jest właścicielem (bezpośrednio oraz pośrednio) 64 spółek. Spółki te prowadzą działalność polegającą na sprzedaży lokali, głównie mieszkań, w wielorodzinnych projektach mieszkaniowych klientom indywidualnym w Polsce, jak również w rozwijaniu branży najmu instytucjonalnego (PRS). 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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku wyniósł 22,7 milionów złotych.

### Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres zakończony 30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 (badane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>276.580</b>	<b>199.828</b>
Udzielone pożyczki	4.400	106.725
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(36.500)	(43.702)
Odpis	-	(1.076)
Naliczone odsetki	12.969	18.886
Spląty odsetek	(2.679)	(4.080)
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>254.770</b>	<b>276.580</b>
Aktywa krótkoterminowe	10.497	10.140
Aktywa długoterminowe	244.274	266.441
<b>Stan na koniec roku razem*</b>	<b>254.771</b>	<b>276.581</b>

\* Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku w kwocie 10,1 mln zł

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10). 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 30 czerwca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 (badane)
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>203.370</b>	<b>249.238</b>
Wykup obligacji	-	(50.000)
Zamortyzowany koszt emisji	555	1.349
Odsetki naliczone	11.194	18.086
Odsetki spłacone	(11.453)	(15.303)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>203.666</b>	<b>203.370</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	105.001	45.260
Zobowiązania długoterminowe	98.665	158.110
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>203.666</b>	<b>203.370</b>

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

W tysiącach złotych	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	12.969	6.252	6.671	3.423
Odsetki od lokat bankowych	57	30	75	75
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	495	482	1,414	237
<b>Przychody finansowe</b>	<b>13.522</b>	<b>6.765</b>	<b>8.160</b>	<b>3.736</b>
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(11.194)	(5.467)	(7.605)	(4.710)
Odsetki i opłaty od otrzymanych pożyczek od spółek zależnych	(132)	(132)	-	-
Opłaty bankowe	(22)	-	-	-
Strata z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Opłaty i prowizje	(555)	(279)	(862)	(383)
Inne	(491)	(489)	(4)	-
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(12.393)</b>	<b>(6.366)</b>	<b>(8.471)</b>	<b>(5.093)</b>
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	6.376	736	(2.979)	1.397
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>7.505</b>	<b>1.134</b>	<b>(3.290)</b>	<b>40</b>

### Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązanymi

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie Umów SAFE

Umowy SAFE przyznały Inwestorom określone uprawnienia po wycofaniu Emitenta z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do objęcia akcji Spółki po obniżonej cenie oraz instrumentów zamiennych na akcje Spółki, jeżeli akcje Spółki są dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie, zabezpieczone prawem do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje Luzon Group, jeżeli akcje Spółki nie zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

Zawarcie niniejszej umowy wynika z W związku z podjęciem przez Spółkę decyzji, że w okresie określonym w Umowach SAFE Inwestycji nie będzie ubiegano się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie., Na podstawie umowy, Spółka zobowiązała się do zwrotu Luzon Group finansowania otrzymanego od Inwestorów w ramach Umów Investment SAFE w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów Investment SAFE oraz mających zastosowanie izraelskie prawo. Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 25 mln PLN (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, a kolejne płatności będą dokonywane zgodnie z harmonogramem uzgodnionym przez strony umowy, ustalonym z uwzględnieniem kapitału potrzeb Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna kwota płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln zł (ok. 22 mln ILS), a pozostała kwota zostanie spłacona w 2025 roku.

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

Wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązany w ramach Grupy, zwrot kosztów przeglądu rewizyjnego oraz umowa o świadczenie usług doradczych z A. Luzon Group, głównym (pośrednim) akcjonariuszem, na łączną kwotę miesięczną 70 tys. zł oraz pokrycie kosztów podróży i bieżących wydatków. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązany zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku miały miejsce transakcje i salda z podmiotami powiązany: wynagrodzenie Zarządu, program płatności w formie akcji, pożyczki udzielone podmiotom powiązany, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. W okresie sześciu miesięcy zakończonych

30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku całkowita kwota refakturowanych kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 421 tys. złotych oraz 434 tys. złotych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązany inne niż opisane powyżej.

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

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka i Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot związanych z Umowami SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec Inwestorów SAFE. Zawarcie tego porozumienia wynika z faktu, że Spółka podjęła decyzję, iż w terminie wyznaczonym w Umowach SAFE nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awivie. Na podstawie porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić Luzon Group finansowanie otrzymane od Inwestorów na podstawie Umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego. Płatności na rzecz Luzon Group w łącznej wysokości 25 mln PLN (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem ustalonym przez strony porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 r., a łączna suma płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln PLN (ok. 22 mln ILS) a pozostała kwota zostanie spłacona w roku 2025. Na podstawie osądu Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 roku spowodowało wygaśnięcie zobowiązania wobec inwestorów oraz ujęcie nowego zobowiązania wobec Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wycenione na według zamortyzowanego kosztu przy zdyskontowanej stopie przepływow pieniężnych w wysokości 7,14% w skali roku.

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

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Splata zobowiązania [w złotych]	Naliczone odsetki [w złotych]	Różnice kursowe [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.06.2023 [w złotych]	Analiza wrażliwości stopy dyskonta +1% [w złotych]	Analiza wrażliwości stopy dyskonta -1% [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	64.372.242	25 maja 2023	25.000.000	131.508	(245.544)	39.258.206	(708.683)	729.455

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

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

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

Na dzień 25 maja 2023 roku wartość godziwa zobowiązania wobec Inwestorów SAFE wyniosła 54.601 tys. szekli izraelskich (61.524 tys. złotych) przy założeniu warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny przy stopie dyskontowej 9,3% w skali roku. Na moment wyksięgowania zobowiązania do inwestorów, zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 8,9 mln złotych został ujęty w rachunku wyników w linii zysk (strata) z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

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

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

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

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

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

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

Inwestor	Kwota inwestycji w dniu płatności [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota zobowiązania w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Wartość godziwa 25.05.2023 [w złotych]	Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat [w złotych]
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.773.104	1.547.231	225.873
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	30.944.513	27.002.544	3.941.970
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.351.228	2.051.709	299.519
Moore Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	17.626.531	15.381.117	2.245.414
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	17.810.395	15.541.558	2.268.836
<b>Razem</b>	<b>60.000.000</b>		<b>8.229.439</b>	<b>74.626.492</b>	<b>70.505.771</b>	<b>61.524.159</b>	<b>8.981.612</b>

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

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

#### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

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

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

W związku z powyższym kierownictwo Grupy nie przewiduje IPO na izraelskiej giełdzie papierów wartościowych przed znalezieniem możliwych rozwiązań tych problemów. W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE na dzień wykięgowania zobowiązania, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 6.376 tysięcy złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji Luzon (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 25 maja 2023 roku.

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

Opis	Wartość godziwa		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	25 maja 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		25.05.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowa SAFE)	61.524	70.506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6,54%	Przesunięcie YMT stopy o +/-1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 1.168 zł)

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



## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej

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

### 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, 10 sierpnia 2023 roku

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

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

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

## Wprowadzenie

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

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

## Zakres przeglądu

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

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



## **Wniosek**

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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, 10 sierpnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

**Boaz Haim, Prezes Zarządu**

---

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

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

---