

# RONSON DEVELOPMENT SE

## Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku  
i Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie  
Finansowe Ronson Development SE za okres 6 miesięcy  
zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku



## SPIS TREŚCI

<b>Sprawozdanie Zarządu</b>	<b>3</b>
<b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024</b>	<b>20</b>
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	22
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	23
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	24
<b>Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024</b>	<b>56</b>
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	56
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	57
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	58
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	59
Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	60

## Wstęp

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 30 czerwca 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

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

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

Na dzień publikacji niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, pośrednio kontroluje poprzez swoją jednostkę zależną Luzon Ronson N.V. (100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych 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 2024 roku, Grupa sprzedała 258 lokali o łącznej wartości 191,0 mln złotych, co stanowi spadek o 48% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku, kiedy Grupa sprzedała 494 lokale o łącznej wartości 274,7 mln złotych.

Do dnia 30 czerwca 2024 roku Grupa dostarczyła 381 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 236,3 mln złotych w porównaniu do 383 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 176,4 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, Grupa posiada 577 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 540 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 37 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 182 lokale o łącznej powierzchni 63 995 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2024 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 663 lokali o łącznej powierzchni 33 655 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4 387 lokali o powierzchni około 239 453 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Szczecin, jak również 5 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 919 lokali i powierzchni około 29 982 m<sup>2</sup> w Warszawie.

W pozostałej części 2024 roku Grupa planuje rozpoczęcie 2 nowych projektów obejmujących 506 lokali o łącznej powierzchni 25 921 m<sup>2</sup>.

Ponadto na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 2 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 81 929 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 1 454 lokali o łącznej wartości 141,5 mln złotych oraz jedną działkę zlokalizowaną we Wrocławiu o łącznym prognozowanym PUM wynoszącym 11 520 m<sup>2</sup> z szacowaną liczbą 198 lokali za łączną cenę nabycia wynoszącą 25,0 mln złotych.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024

## 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 2024 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody <sup>(1)</sup>		Koszty sprzedaży <sup>(2)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIc	153	7 257	89 308	37,8%	46 393	29,9%	42 915	48,1%
Osiedle Vola	82	4 642	69 345	29,4%	50 191	32,4%	19 155	27,6%
Nowa Północ 1A	81	3 649	30 642	13,0%	22 575	14,6%	8 067	26,3%
Eko Falenty I	27	2 715	20 673	8,8%	18 025	11,6%	2 649	12,8%
Miasto Moje VI	10	689	6 740	2,9%	4 422	2,9%	2 318	34,4%
Viva Jagodno IIb	10	921	7 486	3,2%	4 494	2,9%	2 991	40,0%
Viva Jagodno IIa	5	436	3 594	1,5%	2 529	1,6%	1 065	29,6%
Grunwaldzka	5	338	3 316	1,4%	2 817	1,8%	499	15,1%
Nowe Warzymice IV	6	247	2 168	0,9%	1 533	1,0%	636	29,3%
Pozostałe <sup>(4)</sup>	2	148	2 991	1,3%	2 038	1,3%	953	31,9%
<b>Razem/Średnia</b>	<b>381</b>	<b>21 042</b>	<b>236 263</b>	<b>100%</b>	<b>155 016</b>	<b>100%</b>	<b>81 247</b>	<b>34,4%</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>381</b>	<b>21 042</b>	<b>236 263</b>		<b>155 016</b>		<b>81 247</b>	<b>34,4%</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	-	-	26		20		6	21,6%
City Link <sup>(3)</sup>	-	-	29		19		11	36,4%
<b>Wynik z działalności</b>	<b>381</b>	<b>21 042</b>	<b>236 318</b>		<b>155 055</b>		<b>81 263</b>	<b>34,4%</b>

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych wykazany przez Grupę w trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku wyniósł 236,3 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 155,0 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 81,2 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 34,4%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 236,3 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 154,1 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 81,3 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 34,4%.

## Projekty zakończone w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 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 2024:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 czerwca 2024	Lokale dostarczone w 2024	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 czerwca 2024
Osiedle Vola	Warszawa	84	4 851	83	82	1
Nowa Północ 1A	Szczecin	110	5 230	95	81	14
<b>Razem</b>		<b>194</b>	<b>10 081</b>	<b>178</b>	<b>163</b>	<b>15</b>

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024

## A. Wynik w podziale na projekty

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

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 30 czerwca 2024	Lokale przekazane do 31 grudnia 2023	Lokale przekazane w 2024 roku	Przychód rozpoznany w 2024 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/ nie przekazane na 30 czerwca 2024 r.	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2024 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 czerwca 2024 r.
Ursus Centralny IIc	Warszawa	Q3 2023	223	11 124	223	67	153	89 308	3	-	3
Eko Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 304	34	-	27	20 673	7	8	15
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	148	137	10	7 486	1	4	5
Miasto Moje VI	Warszawa	Q1 2023	227	11 722	223	213	10	6 740	-	4	4
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	74	69	5	3 594	-	2	2
Grunwaldzka	Poznań	Q2 2023	70	3 351	70	65	5	3 316	-	-	-
Nowe Warzymice IV	Szczecin	Q2 2023	75	3 818	75	68	6	2 168	1	-	1
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8 559	170	169	1	1 129	-	-	-
Ursus Centralny IIb	Warszawa	Q1 2023	206	11 758	205	204	1	772	-	1	1
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8 938	176	176	-	222	-	-	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13 509	251	251	-	139	-	-	-
Nova Królikarnia Id	Warszawa	Q2 2018	12	1 488	12	12	-	121	-	-	-
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11 238	178	178	-	51	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2022	62	3 537	62	62	-	32	-	-	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	66	-	22	-	-	-
Młody Grunwald I	Poznań	Q2 2014	148	8 575	148	146	-	-	2	-	2
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	-	-	1	-	1
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Sakura Idea	Warszawa	Q3 2015	26	1 854	26	25	-	-	1	-	1
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3 234	53	53	-	-	-	1	1
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	-	-	-	1	1
<b>Razem (wyłączając JV)</b>			<b>2 774</b>	<b>157 630</b>	<b>2 753</b>	<b>2 518</b>	<b>218</b>	<b>135 775</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>38</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9 574	149	149	-	26	-	-	-
City Link I-II	Warszawa	Q3 2017	312	14 068	312	312	-	29	-	-	-
<b>Razem (włączając JV)</b>			<b>3 235</b>	<b>181 271</b>	<b>3 214</b>	<b>2 979</b>	<b>218</b>	<b>135 830</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>38</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024

**B. Lokale sprzedane w ciągu okresu**

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2023 r.	Lokale sprzedane w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2024 r.
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16 127	291	144	73	3 907	54 462	74
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	157	69	3 369	40 959	29
Zielono Mi I	Warszawa	5 702	92	-	22	1 418	23 288	70
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 503	11	3	2	507	11 099	6
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11 124	223	212	11	718	9 493	-
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 734	152	-	16	455	6 935	136
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	-	11	851	7 516	1
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	82	13	684	5 986	15
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	27	7	715	5 794	8
Między Drzewami I	Poznań	5 803	117	107	6	391	4 330	4
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	13	7	331	4 060	38
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	2 263	27	-	4	381	3 544	23
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	144	4	379	3 275	4
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	82	1	144	2 298	1
Między Drzewami II	Poznań	3 822	78	-	3	185	2 195	75
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 234	89	-	5	200	2 050	84
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	72	2	166	1 504	2
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3 818	75	74	1	59	684	-
Sakura Idea	Warszawa	1 854	26	25	1	70	642	-
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	170	-	-	218	-
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11 758	206	205	-	-	164	1
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	223	-	-	122	4
Nova Królikarnia Id	Warszawa	1 488	12	12	-	-	121	-
Grunwaldzka	Poznań	3 351	70	70	-	-	104	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	13 509	251	251	-	-	86	-
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	29	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	66	-	-	9	-
Vitalia III	Wrocław	6 790	81	81	-	-	4	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	53	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
<b>Razem (wyłączając JV)</b>		<b>190 612</b>	<b>3 393</b>	<b>2 558</b>	<b>258</b>	<b>14 930</b>	<b>190 972</b>	<b>577</b>
Wilanów Tulip***	Warszawa	9 574	149	149	-	-	26	-
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>200 185</b>	<b>3 542</b>	<b>2 707</b>	<b>258</b>	<b>14 930</b>	<b>190 998</b>	<b>577</b>

\* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

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

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

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024

## B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

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

Lokalizacja	Sprzedaż w okresie 6 miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023	w tysiącach złotych	Procentowo
<i>w tysiącach złotych</i>				
Warszawa	155 737	172 953	(17 216)	-10%
Szczecin	19 789	40 968	(21 179)	-52%
Wrocław	8 842	33 591	(24 748)	-74%
Poznań	6 629	27 217	(20 588)	-76%
<b>Razem</b>	<b>190 998</b>	<b>274 729</b>	<b>(83 731)</b>	<b>-30%</b>

## C. Umowy istotne dla działalności Grupy

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2024	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
			(mln złotych)	(mln złotych)		
Warszawa, Białoleka	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/d	n/d
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	20,0	1 454	81 929
Wrocław, Zakrzów	wstępna	24 maja 2024	25,0	2,5	198	11 520
<b>Razem</b>			<b>166,5</b>	<b>24,0</b>	<b>1 652</b>	<b>93 449</b>

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
<b>2024 (6 miesięcy)</b>	<b>4,3178</b>	<b>4,2528</b>	<b>4,4016</b>	<b>4,3130</b>
2023 (6 miesięcy)	4,6280	4,4286	4,7895	4,4503
2023 (12 miesięcy)	4,5437	4,3053	4,7895	4,3480

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

## Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2024	2023	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	54 718	38 123	236 263	176 431
Zysk brutto ze sprzedaży	18 816	12 138	81 247	56 172
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	13 890	7 576	59 974	35 059
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	11 674	5 719	50 407	26 465
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 991	20 158	43 139	93 291
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(23)	117	(99)	539
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(8 913)	(8 888)	(38 484)	(41 133)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 055	11 387	4 557	52 697
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162 442 859	162.442.859	162 442 859	162.442.859
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,072	0,035	0,310	0,163

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	180 871	187 247	780 098	814 151
Aktywa razem	273 001	276 817	1 177 452	1 203 599
Zaliczki otrzymane	48 856	53 858	210 716	234 175
Zobowiązania długoterminowe	33 139	40 309	142 928	175 265
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	104 282	113 768	449 770	494 662
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	135 579	122 740	584 754	533 672

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 wyniósł 50,4 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		zmiana	
	2024	2023	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	236 263	176 431	59 832	34%
<b>Przychody</b>	<b>236 263</b>	<b>176 431</b>	<b>59 832</b>	<b>34%</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(155 017)	(120 259)	(34 758)	29%
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(155 017)</b>	<b>(120 259)</b>	<b>(34 758)</b>	<b>29%</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>81 247</b>	<b>56 171</b>	<b>25 076</b>	<b>45%</b>
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	(842)	842	-100%
Koszty sprzedaży i marketingu	(3 301)	(3 026)	(275)	9%
Koszty ogólnego zarządu	(16 281)	(13 310)	(2 971)	22%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	11	(726)	737	-102%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	2 197	(3 830)	6 027	-157%
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>63 872</b>	<b>34 438</b>	<b>29 434</b>	<b>85%</b>
Przychody finansowe	4 119	1 328	2 791	210%
Koszty finansowe	(8 017)	(7 083)	(934)	13%
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	6 376	(6 376)	-100%
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(3 898)</b>	<b>621</b>	<b>(4 519)</b>	<b>-728%</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>59 974</b>	<b>35 059</b>	<b>24 915</b>	<b>71%</b>
Podatek dochodowy	(9 567)	(8 594)	(973)	11%
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>50 407</b>	<b>26 465</b>	<b>23 942</b>	<b>90%</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>50 407</b>	<b>26 465</b>	<b>23 942</b>	<b>90%</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,310</b>	<b>0,163</b>	<b>0,147</b>	<b>90%</b>



## Sprawozdanie Zarządu

---

### Omówienie wyniku finansowego

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

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 59,8 mln złotych (34%) z 176,4 mln złotych (383 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku do 236,3 mln złotych (381 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku, co jest spowodowane średnią wyższą ceną lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r wyniosła 620 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 461 tys. złotych za lokal w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023r. (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

#### **Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych**

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 34,8 mln PLN (29%) ze 120,3 mln PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. do 155,0 mln PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Wzrost ten wynika z wyższych średnich kosztów wytworzenia w wysokości 407 tys. zł na lokal w przekazanych lokalach w projektach będących w całości własnością Grupy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do średnich kosztów wytworzenia w wysokości 314 tys. zł na lokal przekazanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r.

#### **Marża brutto**

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku wyniosła 34,4% wobec 31,8% w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie z połączenia wzrostu cen sprzedaży oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIc, Osiedle Vola i Nowa Północ 1A (przynosząc zysk brutto odpowiednio w kwocie 42,9 mln złotych, 19,2 mln złotych oraz 8,1 mln złotych, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 48,1%, 27,6% oraz 26,3%).

Porównując do okresu zakończonego 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 marży brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 33,5%, 36,2% oraz 38,6%).

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

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,3 mln złotych (9%) z 3,0 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku do 3,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku. Wzrost związany jest ze wzrostem cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej oraz uruchomieniem sprzedaży 7 nowych projektów w pierwszych dwóch kwartałach 2024 roku.

#### **Koszty ogólnego zarządu**

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 3,0 mln złotych (22%) z 13,3 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 r. do 16,3 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r., co wynika głównie ze wzrostu kosztów wynagrodzeń o 2,7 mln złotych.

#### **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 zakończonych 30 czerwca 2024 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 3,9 mln złotych w porównaniu do przychodów netto w wysokości 0,6 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku.

Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym w ubiegłym roku zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 6,4 mln złotych, w porównaniu do braku wpływu takiej wyceny w analogicznym okresie 2024 roku. Szczegóły dotyczące operacji finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Sprawozdanie Zarządu

## 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 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
	w tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	780 098	814 151
Nieruchomości inwestycyjne	83 306	83 220
Zaliczki otrzymane	210 716	234 175
Kredyty, obligacje i pożyczki	227 651	234 135
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	25 593

**Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę**

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 780,1 mln złotych w porównaniu do 814,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek wynika przede wszystkim z rozpoznanych kosztów sprzedaży w łącznej kwocie 155,0 mln złotych. Spadek jest częściowo kompensowany z poniesionymi w 2024 roku bezpośrednimi kosztami budowy w kwocie 118,6 mln złotych.

**Nieruchomości inwestycyjne**

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosło 83,3 mln złotych w porównaniu do 83,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na dzień 30 czerwca 2024 r. saldo składa się z nieruchomości utrzymywanych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu i wzrostu wartości kapitału, a także gruntów inwestycyjnych nabytych w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu instytucjonalnego i wzrostu wartości kapitału.

**Zaliczki otrzymane**

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosło 210,7 mln złotych wobec 234,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek ten wynika z zaliczek otrzymanych w 2024 roku w łącznej kwocie 213,8 mln złotych, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanyymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 236,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku.

**Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek**

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 227,7 mln złotych na dzień 30 czerwca 2024 roku wobec 234,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim ze spłaty obligacji serii V w wysokości 60,0 mln PLN. Spadek ten skompensowany został poprzez emisję obligacji serii P2023A w wysokości 60,0 mln PLN oraz naliczone odsetki od obligacji w wysokości 7,2 mln PLN w porównaniu do 6,8 mln PLN odsetek od obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku. Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 30 czerwca 2024 r. wyniósł 224,8 mln zł, z czego kwota 99,3 mln zł obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 30 czerwca 2025 r. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 220,0 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 7,2 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (2,4 mln PLN). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

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

W dniu 14 marca 2024 r. Spółka i A. Luzon Group zawarli aneks do ww. porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE. Aneks ten przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe płatności, które miały zostać dokonane na podstawie ww. porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 roku, a z chwilą zapłaty Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie. W dniu 5 kwietnia 2024 przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę.

Więcej informacji znajduje się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Sprawozdanie Zarządu

## 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 zakończony 30 czerwca	
	2024	2023
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 139	93 292
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(99)	539
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(38 484)	(41 133)

**Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej**

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku wyniosły 43,1 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku w wysokości 93,3 mln złotych. Spadek w wysokości 50,2 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wypłata zaliczki za grunty w wysokości 3,9 mln zł wobec braku płatności w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r.
- wypłata zaliczki za grunty do depozytu notarialnego w wysokości 3,1 mln zł wobec braku płatności w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r.
- wzrost o 9,3 mln zł rozrachunków z wykonawcami z tytułu inwestycji o łącznej wartości 133,8 mln zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. do 124,5 mln zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r.;
- splata odroczonej zobowiązań handlowych oprocentowanych (linia kredytowa od generalnego wykonawcy) w kwocie 9,5 mln zł;
- wzrost o 10,3 mln zł zapłaconego podatku dochodowego z 5,4 mln zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. do 15,7 mln zł zapłaconego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r.
- wyższe płatności VAT w kwocie 3,4 mln zł i niższe zwroty podatku w wysokości 14,8 mln zł w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r.

Wyżej wymieniony negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej został częściowo zniwelowany przez:

- zmniejszenia o 1 mln złotych wypływu środków pieniężnych związanych z płatnościami odsetek od zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych z 12,1 mln złotych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 w porównaniu do 11,1 mln złotych zapłaconych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku;
- zwiększenia wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych odsetek o 1,7 mln złotych z 0,8 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 do 2,5 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024.

**Przepływy pieniężne z działalności finansowej**

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 38,5 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku w wysokości 41,1 mln złotych.

Zmiana o 2,6 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływu środków pieniężnych w kwocie 1,6 mln złotych z tytułu spłaty obligacji serii V w kwocie 51,1 mln złotych częściowo skompensowanym emisją obligacji (serii P2023A) w kwocie 49,4 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku; w porównaniu do braku przepływów pieniężnych z tytułu obligacji w analogicznym okresie 2023 roku;
- Spadku o 6,7 mln złotych wypływu netto środków pieniężnych związanego ze zaciągnięciem oraz splatą kredytów bankowych, w kwocie 8,1 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 w porównaniu do wpływów netto w kwocie 14,8 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023;
- Wzrost wypływu środków pieniężnych netto w wysokości 2,2 mln złotych związany ze splatą zobowiązania wobec akcjonariuszy w wysokości 27,2 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku w porównaniu do 25,0 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

## A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzi bądź będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2024 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2023	W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2024	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2024	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIc	Warszawa	67	153	220	3	-	3	223
Osiedle Vola	Warszawa	-	82	82	1	1	2	84
Nowa Północ IA	Szczecin	-	81	81	14	15	29	110
Eko Falenty I	Warszawa	-	27	27	7	8	15	42
Miasto Moje VI	Warszawa	213	10	223	-	4	4	227
Viva Jagodno IIb	Wrocław	137	10	147	1	4	5	152
Nowe Warzymice IV	Szczecin	68	6	74	1	-	1	75
Viva Jagodno IIa	Wrocław	69	5	74	-	2	2	76
Grunwaldzka	Poznań	65	5	70	-	-	-	70
Ursus Centralny IIb	Warszawa	204	1	205	-	1	1	206
Miasto Moje V	Warszawa	169	1	170	-	-	-	170
Nowe Warzymice I	Szczecin	53	-	53	-	1	1	54
Nova Królikarnia Id	Warszawa	12	-	12	-	-	-	12
Młody Grunwald I	Poznań	146	-	146	2	-	2	148
Młody Grunwald III	Poznań	107	-	107	-	1	1	108
Verdis I-IV	Warszawa	440	-	440	1	-	1	441
Verdis Idea	Warszawa	10	-	10	1	-	1	11
Sakura Idea	Warszawa	25	-	25	1	-	1	26
<b>Razem</b>		<b>1 785</b>	<b>381</b>	<b>2 166</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>69</b>	<b>2 235</b>

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2024 roku oraz w latach 2025–2026 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy/sprzedaży	Lokale sprzedane na dzień 30 czerwca 2024	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2024	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIe	Warszawa, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2022	217	74	291	16 127	Q4 2024
Miasto Moje VII	Warszawa, ul. Marwińska	Q2 2022	226	29	255	11 725	Q4 2024
Między Drzewami I	Poznań, ul. Smardzewska	Q2 2022	113	4	117	5 803	Q3 2024
Zielono Mi I	Warszawa, ul. Ananasowa	Q1 2024	22	70	92	5 702	Q3 2025
Nowa Północ Ib	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q1 2024	5	84	89	4 234	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław, ul. Buforowa	Q2 2022	20	38	58	3 140	Q3 2025
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023	5	6	11	2 503	Q2 2025
Nowe Warzymice V.1	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2024	11	1	12	942	Q2 2025
Miasto Moje VIII	Warszawa, ul. Marwińska	Q2 2024	16	136	152	7 734	Q2 2026
Nowe Warzymice V.2	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q2 2024	4	23	27	2 263	Q3 2025
Między Drzewami II	Poznań, ul. Babimojska	Q2 2024	3	75	78	3 822	Q4 2026
<b>Razem</b>			<b>642</b>	<b>540</b>	<b>1 182</b>	<b>63 995</b>	

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIId	Warszawa	361	19 099
Epopci I	Warszawa	145	6 822
<b>Razem</b>		<b>506</b>	<b>25 921</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

**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 Jednostkowe 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
Nowa Północ Ia	Szczecin	14	5 795	Zakończony
Eko Falenty I	Warszawa	7	5 774	Zakończony
Ursus Centralny IIc	Warszawa	3	2 950	Zakończony
Osiedle Vola	Warszawa	1	1 889	Zakończony
Miasto Moje VI	Warszawa	0	1 622	Zakończony
Viva Jagodno IIb	Wrocław	1	1 094	Zakończony
Młody Grunwald I	Poznań	2	964	Zakończony
Sakura Idea	Warszawa	1	642	Zakończony
Nowe Warzymice IV	Szczecin	1	546	Zakończony
Verdis Idea	Warszawa	1	437	Zakończony
Miasto Moje V	Warszawa	0	426	Zakończony
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Zakończony
Miasto Moje IV	Warszawa	0	111	Zakończony
Ursus Centralny IIb	Warszawa	0	90	Zakończony
Viva Jagodno IIa	Wrocław	0	60	Zakończony
Ursus Centralny IIa	Warszawa	0	27	Zakończony
Nowe Warzymice II	Szczecin	0	9	Zakończony
Vitalia III	Wrocław	0	4	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone</b>		<b>32</b>	<b>22 719</b>	
Ursus Centralny IIe	Warszawa	217	141 787	Q4 2024
Miasto Moje VII	Warszawa	226	114 895	Q4 2024
Między Drzewami I	Poznań	113	58 107	Q3 2024
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	5	25 171	Q2 2025
Zielono Mi I	Warszawa	22	23 288	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław	20	10 560	Q3 2025
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	11	7 516	Q2 2025
Miasto Moje VIII	Warszawa	16	6 935	Q2 2026
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	4	3 544	Q3 2025
Między Drzewami II	Poznań	3	2 195	Q4 2026
Nowa Północ Ib	Szczecin	5	2 050	Q3 2025
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>642</b>	<b>396 048</b>	
<b>Razem</b>		<b>674</b>	<b>418 767</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
<b>2024 (6 miesięcy)</b>	<b>4,3178</b>	<b>4,2528</b>	<b>4,4016</b>	<b>4,3130</b>
2023 (6 miesięcy)	4,6280	4,4286	4,7895	4,4503
2023 (12 miesięcy)	4,5437	4,3053	4,7895	4,3480

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 6 miesięcy do dnia 30 czerwca			
	2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu usług doradczych	1 917	367	8 275	1 701
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	2 650	2 922	11 444	13 522
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(3 492)	(1 300)	(15 077)	(6 017)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	11 674	5 720	50 407	26 470
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 033	(2 313)	17 412	(10 705)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(133)	6 936	(575)	32 100
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 679)	(5 402)	(28 838)	(25 000)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 779)	(779)	(12 001)	(3 605)
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)	0,072	0,035	0,310	0,163

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Inwestycje w jednostkach zależnych	131 072	119 535	565 312	519 740
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	53 847	55 265	232 243	240 294
Aktywa razem	188 440	182 416	812 744	793 145
Zobowiązania długoterminowe	27 961	33 088	120 597	143 866
Zobowiązania krótkoterminowe	25 150	26 837	108 472	116 685
Kapitał własny	135 329	122 492	583 674	532 593

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### **Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej Spółki.

#### **Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu**

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadają akcji ani praw do akcji Spółki, i w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie było zmian w tym zakresie. Należy jednak wskazać, Pan Amos Luzon, będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki jest także beneficjentem rzeczywistym Spółki

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

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

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

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

#### **Umowy z akcjonariuszami**

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

Spółka nie ma wiedzy na temat obowiązujących umów pomiędzy akcjonariuszami.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku jedyne zmiany, jakie miejsce w strukturze Grupy to wpisanie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego trzech spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, tj.: Ronson Development SPV14 sp. z o. o., Ronson Development SPV15 sp. z o. o. oraz Ronson Development SPV16 sp. z o. o. Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku została zaprezentowana w Nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

#### **Sezonowość**

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



## Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

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

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

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

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

### **Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie Umów SAFE w przedmiocie rozliczenia zwrotu kwot otrzymanych od inwestorów izraelskich w 2022 roku na podstawie Umów SAFE i zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec tych inwestorów.

W dniu 14 marca 2024 roku Spółka i A. Luzon Group zawarli aneks do ww. porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku. Aneks ten przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe płatności, które miały zostać dokonane na podstawie ww. porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 roku, a z chwilą zapłaty Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie. W dniu 5 kwietnia 2024 roku przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi obejmowały: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm w ramach Grupy oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z A. Luzon Group, na miesięczną kwotę 70 tys. zł (wypowiedzianą przez strony w dniu 31 stycznia 2024 roku) oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. zł, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa zapłaciła łącznie 485 tys. zł.

Ponadto w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa wykazała przychód z jednego mieszkania sprzedanego w 2022 roku spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, za łączną kwotę netto (bez VAT) 295,4 tys. złotych. Dodatkowo, Grupa sprzedała jedno miejsce parkingowe Pani Karolinie Bronszewskiej za kwotę netto (bez VAT) 29,0 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

### **Program opcji**

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

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

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

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w pierwszej połowie 2024 roku wynosił 0,7 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### **Kwartalna sprawozdawczość Spółki**

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

### **Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej**

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka i Grupa nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

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

- a) spółka Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. toczy spór ze Skarbem Państwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- b) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., która prowadziła projekt deweloperski Galileo, jest pozwany w kilku sprawach o obniżenie ceny lokali w związku z ich wadami, a także powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo, jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji oraz ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności tych podmiotów za szkodę ww. spółki związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz o odszkodowanie. Ze względu na przekształcenia wewnątrz Grupy, w niektórych przypadkach pozwany jest spółka Ronson Development South Sp. z o.o. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- c) z wniosków trzech spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku toczyło 12 postępowań egzekucyjnych (przy czym jedno postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 5 czerwca 2024 roku) przeciwko kilku kontrahentom – spółkom powiązanim, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w transakcjach sprzedaży nieruchomości); postępowania te mają na celu egzekucję należności o zwrot zadatków albo zapłatę zadatków w podwójnej wysokości, jak również o zwrot udzielonej pożyczki. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- d) z powództwa trzech ww. spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku toczyły się również 3 postępowania sądowe – dwa o zapłatę i jedno o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – dwa z tych postępowań skierowane wobec dwóch spółek z punktu c powyżej i jedno wobec ich jedyne go członka zarządu, przy czym to ostatnie postępowanie sądowe zakończyło się wydaniem nakazu zapłaty w dniu 4 stycznia 2024 roku, na podstawie którego po jego uprawomocnieniu i nadaniu mu klauzuli wykonalności, zostało już wszczęte postępowanie egzekucyjne. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### **Gwarancje udzielone przez Spółkę**

W okresie sześć miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

### **Pracownicy**

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 69 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku w porównaniu do 65 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Jednostkowe 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 zakończony 30 czerwca 2024 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 sierpnia 2024 roku.

### W imieniu Zarządu

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

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

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

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

**Warszawa, 12 sierpnia 2024 roku**

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2023 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 343	7 506
Nieruchomości inwestycyjne	9	83 306	83 220
Wartości niematerialne i prawne		382	468
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	25	500	532
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	7 365	6 369
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	21 997	21 663
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>120 893</b>	<b>119 759</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	10	758 101	792 488
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	56 605	53 539
Zaliczki na grunty	12	21 450	17 550
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 761	3 450
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	25	151	145
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		10 074	12 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		208 417	203 860
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 056 559</b>	<b>1 083 841</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 177 452</b>	<b>1 203 599</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitały</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		2 245	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		421 460	371 052
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>584 754</b>	<b>533 672</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	15	118 359	118 676
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	-	19 519
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	23 850	36 350
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	720	720
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>142 928</b>	<b>175 265</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	16	85 093	89 762
Obligacje	15	99 258	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	15	7 174	6 810
Zabezpieczone kredyty bankowe	15	2 860	8 815
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16	-	9 538
Zaliczki otrzymane	19	210 716	234 175
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		6 263	534
Rezerwy		3 103	3 103
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	35 302	36 017
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	-	6 074
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>449 770</b>	<b>494 662</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>592 698</b>	<b>669 927</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 177 452</b>	<b>1 203 599</b>

Noty zaprezentowane na stronach od 24 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## 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 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	236 263	115 755	176 431	154 599
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>236 263</b>	<b>115 755</b>	<b>176 431</b>	<b>154 599</b>
<b>Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych</b>	20	<b>(155 017)</b>	<b>(82 082)</b>	<b>(120 259)</b>	<b>(105 023)</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>81 247</b>	<b>33 674</b>	<b>56 172</b>	<b>49 576</b>
Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-	-	(842)	(842)
Koszty sprzedaży i marketingu		(3 301)	(1 808)	(3 026)	(1 672)
Koszty ogólnego zarządu		(16 281)	(8 149)	(13 310)	(6 955)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		11	(14)	(726)	(79)
Pozostałe koszty		(1 696)	(641)	(4 799)	(4 452)
Pozostałe przychody		3 893	3 603	969	365
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>63 872</b>	<b>26 665</b>	<b>34 438</b>	<b>35 941</b>
Przychody finansowe		4 119	2 211	1 328	972
Koszty finansowe		(8 017)	(3 673)	(7 083)	(4 965)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	14	-	-	6 376	736
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>		<b>(3 898)</b>	<b>(1 462)</b>	<b>621</b>	<b>(3 257)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>59 974</b>	<b>25 203</b>	<b>35 059</b>	<b>32 684</b>
Podatek dochodowy (koszt)	17	(9 567)	(4 987)	(8 594)	(6 709)
<b>Zysk netto z działalności</b>		<b>50 407</b>	<b>20 216</b>	<b>26 465</b>	<b>25 975</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>50 407</b>	<b>20 216</b>	<b>26 465</b>	<b>25 975</b>
<b>Całkowity zysk netto z działalności przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		50 407	20 216	26 465	25 975
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Całkowity zysk netto z działalności</b>		<b>50 407</b>	<b>20 216</b>	<b>26 465</b>	<b>25 975</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		50 407	20 216	26 465	25 975
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>50 407</b>	<b>20 216</b>	<b>26 465</b>	<b>25 975</b>

Noty zaprezentowane na stronach od 24 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2024</b>	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 052	533 672
<b>Całkowite dochody:</b>						
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2024	-	-	-	-	50 407	50 407
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	-	-	<b>50 407</b>	<b>50 407</b>
Płatności w formie akcji	-	-	674	-	-	674
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12 503</b>	<b>150 278</b>	<b>2 245</b>	<b>(1 732)</b>	<b>421 459</b>	<b>584 753</b>

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2023</b>	12 503	150 278	-	(1 732)	290 349	451 398
<b>Całkowite dochody:</b>						
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2023	-	-	-	-	26 465	26 465
<b>Całkowite 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 (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>

Noty zaprezentowane na stronach od 24 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		2024	2023
W tysiącach złotych	Nota		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		50 407	26 465
<b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Amortyzacja		394	493
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		-	819
Koszty finansowe		6 937	6 556
Przychody finansowe		(2 913)	(824)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(126)	21
Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	-	(6 376)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		39	726
Płatności w formie akcji w kapitałach		674	879
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		9 567	8 594
<b>Podsuma</b>		<b>64 980</b>	<b>37 353</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		43 268	(11 432)
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(53)	(49)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(3 900)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3 594)	19 131
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		2 735	(1 122)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		(12 609)	25 023
Zmiana stanu rezerw		-	(535)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	19	(23 459)	41 713
<b>Podsuma</b>		<b>67 368</b>	<b>110 082</b>
Odsetki zapłacone		(11 054)	(12 187)
Odsetki otrzymane		2 477	761
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(15 652)	(5 365)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>43 139</b>	<b>93 291</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(120)	(30)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(82)	(569)
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		-	1 073
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		104	65
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(99)</b>	<b>539</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	15	80 104	44 687
Spłata kredytów bankowych	15	(88 251)	(59 531)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	15	49 479	-
Wykup obligacji		(51 085)	-
Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu		(27 232)	(25 000)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1 498)	(1 290)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(38 484)</b>	<b>(41 133)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>4 557</b>	<b>52 697</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		203 860	51 185
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>208 417</b>	<b>103 882</b>

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 57 290 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2024 oraz 14 313 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2023 roku. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2023 wyniosły 13 903 tys. złotych oraz 9 353 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2022.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności**

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

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 30 czerwca 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowią akcje własne Spółki.

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

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

Beneficjentem rzeczywistym Spółki oraz jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 sierpnia 2024 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: [www.ronson.pl](http://www.ronson.pl).



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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 2024 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-18).

### **Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości**

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

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

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

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

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

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2024 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Oczekuje się, że standardy te, poza opisanym poniżej MSSF 18, nie będą miały istotnego wpływu na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz na przewidywalne przyszłe transakcje.

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

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

### **Nota 4 – Zastosowanie szacunków**

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

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne osądy dokonane przez Zarząd przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy oraz kluczowych źródeł niepewności szacunków były takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

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

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

### **Nota 6 – Sezonowość**

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
<b>a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>				
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	Polska	100%	100%
2 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
3 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
4 City 2015 Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
5 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	Polska	100%	100%
6 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
7 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	Polska	100%	100%
8 Ronson Development South Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	Polska	100%	100%
9 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
10 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
11 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
12 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
13 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
14 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	Polska	100%	100%
15 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	Polska	100%	100%
16 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
17 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
18 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
19 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
20 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
21 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
22 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
23 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
24 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
25 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
26 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
27 LivinGO Holding sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
28 Ronson Development SPV14 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
29 Ronson Development SPV15 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
30 Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
<b>b. posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>				
31 Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
32 Ronson Development Sp z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
33 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	Polska	100%	100%
34 Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
35 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
36 LivinGO Ursus sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
37 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
38 Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Nowe Warzymice Sp. k	2011	Polska	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. – Providence 2011 Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
41 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Miasto Marina Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
42 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – City 1 Sp.k.	2012	Polska	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Miasto Moje Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
44 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
45 Ronson Development Sp. z o.o. – City 4 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
46 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
50 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
51 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
54 Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%
55 Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
56 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
57 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
58 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%
59 Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
60 Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
61 Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
62 Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
63 Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%
<b>c. inne nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>				
64 Coralchief sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%
65 Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp. k.	2016	Polska	50%	50%
66 Ronson IS sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%
67 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	Polska	50%	50%

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

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

## Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu zabudowy (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego 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 metodą zamortyzowanego kosztu. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych jak również efekt wyceny zobowiązania do wartości godziwej. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

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

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

	W tysiącach złotych (PLN)											Na dzień 30 czerwca 2024	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	642 004	123 326	1 673	88 118	131 438	9 920	32 674	-	78 875	-	-	(1 022)	1 107 006
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 446	-	70 446
<b>Aktywa razem</b>	<b>642 004</b>	<b>123 326</b>	<b>1 673</b>	<b>88 118</b>	<b>131 438</b>	<b>9 920</b>	<b>32 674</b>	<b>-</b>	<b>78 875</b>	<b>-</b>	<b>70 446</b>	<b>(1 022)</b>	<b>1 177 452</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	229 914	22 848	707	24 240	41 519	21	7 053	-	13 702	-	-	(707)	339 297
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	253 401	-	253 401
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>229 914</b>	<b>22 848</b>	<b>707</b>	<b>24 240</b>	<b>41 519</b>	<b>21</b>	<b>7 053</b>	<b>-</b>	<b>13 702</b>	<b>-</b>	<b>253 401</b>	<b>(707)</b>	<b>592 698</b>

	W tysiącach złotych (PLN)											Na dzień 31 grudnia 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>	636 135	131 709	1 698	87 602	125 184	9 679	38 041	-	108 338	-	-	(943)	1 137 442
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 157	-	66 157
<b>Aktywa razem</b>	<b>636 135</b>	<b>131 709</b>	<b>1 698</b>	<b>87 602</b>	<b>125 184</b>	<b>9 679</b>	<b>38 041</b>	<b>-</b>	<b>108 338</b>	<b>-</b>	<b>66 157</b>	<b>(943)</b>	<b>1 203 599</b>
<b>Pasywa segmentu</b>	264 326	27 490	717	24 267	33 574	2	3 306	-	22 174	-	-	(717)	375 139
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294 788	-	294 788
<b>Pasywa razem</b>	<b>264 326</b>	<b>27 490</b>	<b>717</b>	<b>24 267</b>	<b>33 574</b>	<b>2</b>	<b>3 306</b>	<b>-</b>	<b>22 174</b>	<b>-</b>	<b>294 788</b>	<b>(717)</b>	<b>669 927</b>

	W tysiącach złotych (PLN)											Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody/Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	167 782	20 795	55	425	3 316	-	11 080	-	32 864	-	-	(55)	236 263
<b>Wynik segmentu</b>	61 579	2 030	33	223	710	(18)	3 635	-	6 771	-	-	(33)	74 930
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 749)	-	(10 749)
Amortyzacja	(105)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(201)	-	(309)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>61 474</b>	<b>2 030</b>	<b>33</b>	<b>223</b>	<b>710</b>	<b>(18)</b>	<b>3 635</b>	<b>-</b>	<b>6 769</b>	<b>-</b>	<b>(10 950)</b>	<b>(33)</b>	<b>63 872</b>
Przychody/koszty finansowe netto	819	64	-	(19)	202	(2)	309	-	187	-	(5 457)	-	(3 898)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>62 293</b>	<b>2 094</b>	<b>33</b>	<b>204</b>	<b>912</b>	<b>(20)</b>	<b>3 944</b>	<b>-</b>	<b>6 955</b>	<b>-</b>	<b>(16 407)</b>	<b>(33)</b>	<b>59 974</b>
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9 567)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>50 407</b>

(1) Przychody w Segmentach Mieszkań i Domów rozpoznawane są w momencie przejścia przez klienta kontroli nad lokalem, tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz otrzymania pełnej zapłaty.

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023												
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsiębiorstwa związane	Wynajem	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
<b>Wynik segmentu</b>	<b>36 732</b>	<b>(599)</b>	<b>(1 757)</b>	<b>(549)</b>	<b>316</b>	<b>-</b>	<b>7 055</b>	<b>-</b>	<b>3 575</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 757</b>	<b>46 530</b>
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11 666)	-	(11 666)
Amortyzacja	(176)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(248)	-	(426)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>36 556</b>	<b>(599)</b>	<b>(1 757)</b>	<b>(549)</b>	<b>316</b>	<b>-</b>	<b>7 055</b>	<b>-</b>	<b>3 572</b>	<b>-</b>	<b>(11 914)</b>	<b>1 757</b>	<b>34 438</b>
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
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>36 775</b>	<b>(620)</b>	<b>(1 715)</b>	<b>(531)</b>	<b>260</b>	<b>(2)</b>	<b>7 022</b>	<b>-</b>	<b>3 446</b>	<b>-</b>	<b>(11 291)</b>	<b>1 715</b>	<b>35 059</b>
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8 594)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>26 465</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.

## Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Za rok zakończony 31 grudnia 2023
Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	83 220	63 139
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	13	71
Zakup gruntów inwestycyjnych	-	11 000
Nakłady poniesione na realizację inwestycji	72	717
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	-	8 293
<b>Saldo na dzień bilansowy, w tym:</b>	<b>83 306</b>	<b>83 220</b>
<b>Koszt na moment nabycia</b>	<b>69 484</b>	<b>69 412</b>
<b>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</b>	<b>757</b>	<b>744</b>
<b>Aktualizacja wartości godziwej</b>	<b>13 064</b>	<b>13 064</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

## Pomiar wartości godziwej

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

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

## Pomiar wartości godziwej

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

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

Wszystkie ustalone w powyższy sposób szacunki wartości godziwej nieruchomości z wyjątkiem gruntów inwestycyjnych są zaliczone do poziomu 3. W przypadku gruntów stosowana jest metoda porównawcza, w metodzie tej kluczowymi danymi wejściowymi są ceny metra kwadratowego porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym rejonie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (Poziom 2 hierarchii wartości godziwej). Niemniej jednak nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 3 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2022-2024.

## Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

## Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku były następujące:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2024
Wydatki związane z zakupem gruntu	401 358	-	(18 259)	478	383 577
Koszty prac budowlanych	173 298	-	(59 404)	102 724	216 618
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	19 987	-	(1 417)	4 343	22 913
Koszty finansowania zewnętrznego	51 421	-	(3 046)	9 682	58 057
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(1)</sup>	7 363	-	-	1 428	8 792
Pozostałe	2 990	-	(1 375)	995	2 610
<b>Produkcja w toku</b>	<b>656 417</b>	<b>-</b>	<b>(83 501)</b>	<b>119 652</b>	<b>692 568</b>

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2024
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>109 608</b>	83 501	(153 416)	<b>39 693</b>

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2024
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(4 577)</b>	-	-	-	<b>(4 577)</b>

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2024
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów<sup>(1)</sup></b>	<b>31 041</b>	817	(333)	-	(1 106)	<b>30 418</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>792 488</b>					<b>758 101</b>
--	----------------	--	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

## Zapasy

Za rok zakończony 31 grudnia 2023

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

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

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

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

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>747 254</b>					<b>792 488</b>
--	----------------	--	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9,912%.

(3) Związane ze zmianą opłat za użytkowanie wieczyste od 2023 roku. Kwota 19.611 tys. zł z tytułu korekty rekalkulacji opisanej w Nocie 22 (iv) Sprawy sądowe – Ursus Centralny oraz zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste w projekcie Miasto Moje.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod budowę****Grunty przeznaczone pod budowę**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>21 663</b>	<b>21 094</b>
Przeniesione z zapasów (wieczyste użytkowanie gruntów – MSSF 16)	-	1 674
Nakłady kapitałowe	334	1 018
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod budowę	-	7 402
Przeniesione do zapasów	-	(9 525)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>21 997</b>	<b>21 663</b>
<b>W tym:</b>		
Wartość księgową	28 977	28 643
Odpis aktualizujący	(6 980)	(6 980)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>21 997</b>	<b>21 663</b>

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	22 753	23 017
Należności z tytułu dostaw i usług	2 954	3 313
Należności pozostałe	14 114	13 361
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego – MSSF 16)	1 047	2 800
Depozyt notarialny	3 075	-
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>	12 662	11 048
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>56 605</b>	<b>53 539</b>

<sup>(1)</sup> Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,3 mln zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz 2,4 mln zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa zaksięgowwała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 1,5 mln PLN i 3,8 mln PLN jako należności nieściągalne ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach.

W dniu 24 maja 2024 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę zakupu działki we Wrocławiu za łączną kwotę 25 mln zł, w dniu podpisania umowy Spółka złożyła 3,1 mln zł do depozytu notarialnego.

Na saldo pozostałych należności składają się głównie należności sporne opisane w Nocie 22. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny status postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 14 mln zł jest w pełni odzyskiwalna.

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

W dniu 7 lutego 2024 roku Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) doręczono wydany przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie dnia 6 lutego 2024 roku wynik kontroli celno-skarbowej prowadzonej w przedmiocie rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 roku.

Naczelnik UCS stwierdził, iż znalazł nieprawidłowości w zakresie rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług oraz zakwestionował prawo Projekt 3 do odliczenia podatku VAT naliczonego z faktur wystawionych w związku z nabyciem przez Projekt 3 nieruchomości gruntowych. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 3 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT, a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane – w części dotyczącej tych czynności). Projekt 3 nie zgadzając się z ustaleniami Naczelnika UCS nie skorygowała deklaracji VAT za okresy od lutego do kwietnia 2021 roku.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W dniu 24 czerwca 2024 roku Projekt 3 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe.

W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

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

W dniu 29 stycznia 2024 roku Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k. („Projekt 6”) doręczono wydany przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie dnia 17 stycznia 2024 roku wynik kontroli celno-skarbowej w przedmiocie rozliczeń Projekt 6 w podatku od towarów i usług za okres sierpień 2021 roku.

Naczelnik UCS stwierdził, iż znalazł nieprawidłowości w zakresie rozliczeń Projekt 6 w podatku od towarów i usług oraz zakwestionował prawo Projekt 6 do odliczenia podatku VAT naliczonego z faktur wystawionych w związku z nabyciem przez Projekt 6 nieruchomości gruntowych. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 6 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT, a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane – w części dotyczącej tych czynności). Projekt 6 nie zgadzając się z ustaleniami Naczelnika UCS nie skorygowała deklaracji VAT za sierpień 2021 roku.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku Projekt 6 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe.

W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

**Nota 12 – Zaliczki na grunty**

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

<b>Lokalizacja inwestycji</b>	<b>Na dzień 30 czerwca 2024</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2023</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus <sup>(1)</sup>	20 000	16 100
<b>Total</b>	<b>21 450</b>	<b>17 550</b>

<sup>(1)</sup> jako zabezpieczenie wpłaconej zaliczki ustanowiono hipotekę na rzecz spółki zależnej Ronson.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r. Grupa zapłaciła kolejną transzę płatności za grunt w dzielnicy Ursus w wysokości 3,9 mln zł – płatność została dokonana zgodnie z harmonogramem umowy.

## 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 2024 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	30 czerwca 2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	31 040	-	-	(333)	-	817	(1 106)	30 418
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	744	-	-	(10)	23	-	-	757
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 625	-	-	(53)	-	-	-	1 572
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	558	-	152	(76)	-	-	-	634

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	30 czerwca 2024
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	35 368	-	-	1 095	(1 463)	880	(1 228)	34 652
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	650	-	-	1	-	-	-	651
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	720	-	-	46	(46)	-	-	720

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

<sup>(1)</sup> Dotyczy zmiany opłat za użytkowanie wieczyste od 2023 r. oraz zakupionych gruntów w użytkowaniu wieczystym. Kwota 14.215 tys. zł korekt przeliczeniowych została opisana w nocie 22 (iv) Sprawy sądowe – Ursus Centralny.

## Nota 14 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

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

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

W dniu 5 kwietnia 2024 r. zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy zostało w pełni uregulowane.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 31 grudnia 2023 r. do końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 czerwca 2024 r.:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Spłata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.06.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	(27 231 660)	1 851 769	(212 732)	-
Część długoterminowa	19 519 018				
Część krótkoterminowa	6 073 604				

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 14 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy**

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

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

**Nota 15 – Zobowiązania finansowe****Obligacje**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

	Za okres zakończony 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>225 320</b>	<b>203 370</b>
Wykup obligacji	(51 085)	(40 000)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji <sup>(1)</sup>	(8 915)	-
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	60 000	60 000
Koszty emisji	(1 606)	(863)
Zamortyzowany koszt emisji	714	1 262
Odsetki naliczone	11 418	24 134
Odsetki spłacone	(11 054)	(22 583)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224 791</b>	<b>225 320</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	106 432	106 644
Zobowiązania długoterminowe	118 359	118 676
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224 791</b>	<b>225 320</b>

<sup>(1)</sup> W dniu emisji nowej serii P2023A część obligacji V została umorzona – więcej informacji znajduje się w Nocie 26.

**Obligacje na dzień 30 czerwca 2024 roku**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa <sup>(2)</sup>
Obligacje serii W <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100 000	2 055	(371)	101 684	100 800
Obligacje serii X <sup>(3)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	2 948	(577)	62 372	61 800
Obligacje serii P2023A <sup>(4)</sup>	PLN	Wibor 6M + 3,85%	2027	60 000	2 171	(1 435)	60 735	60 900
<b>Razem</b>				<b>220 000</b>	<b>7 174</b>	<b>(2 383)</b>	<b>224 791</b>	<b>223 500</b>

<sup>(1)</sup> Obligacje serii W wyemitowane w kwietniu 2021 r. podlegają spłacie w 2 transzach 40% (40,0 mln zł) kwoty wraz ze skumulowanymi odsetkami do października 2024 r., a pozostała kwota 60% (60,0 mln zł) wraz ze skumulowanymi odsetkami do kwietnia 2025 r.

<sup>(2)</sup> Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 30 czerwca 2024 r. sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

<sup>(3)</sup> Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 r. są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln zł

<sup>(4)</sup> Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 15 – Zobowiązania finansowe

## Obligacje na dzień 31 grudnia 2023 roku:

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa <sup>(3)</sup>
Obligacje serii V <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	60 000	1 472	(166)	61 306	60 120
Obligacje serii W <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100 000	2 021	(605)	101 416	100 890
Obligacje serii X <sup>(4)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4.20%	2026	60 000	3 318	(720)	62 597	60 240
<b>Razem</b>				<b>220 000</b>	<b>6 810</b>	<b>(1 491)</b>	<b>225 320</b>	<b>221 250</b>

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostało spłacone w październiku 2023 roku, dodatkowa kwota 8,9 mln została wykupiona w zamian za nową emisję numeru seryjnego P2023A wydanego w lutym 2024 roku, pozostałe kwota (51,1 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami została spłacona w kwietniu 2024 roku.

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

3) Wartość godziwa jest ustalana na podstawie ceny obligacji na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2023 r. sklasyfikowanej jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

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

## Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

W warunkach emisji obligacji serii W, Spółka zobowiązała się, że wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „Wskaźnik” lub „Wskaźnik Zadłużenia Netto”) nie przekroczy 80%.

W warunkach emisji obligacji serii X oraz obligacji serii P2023A, Spółka zobowiązała się, że Wskaźnik Zadłużenia Netto nie przekroczy 100%.

Przekroczenie wskazanych wyżej poziomów Wskaźnika skutkować będzie podwyższeniem marży poszczególnych serii obligacji i może prowadzić do obowiązku wykupu poszczególnych obligacji przez Spółkę. Grupa kontroluje wysokość wskaźnika na bazie miesięcznej.

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze Wskaźników, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji.

Wskaźniki Zadłużenia Netto na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	224 791	225 320
Zabezpieczone kredyty bankowe	2 860	8 815
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	25 593
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	573	489
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(10 074)	(12 809)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(208 417)	(203 860)
<b>Dług netto</b>	<b>9 734</b>	<b>43 457</b>
Kapitał własny razem	584 754	533 672
<b>Wskaźnik</b>	<b>1,7%</b>	<b>8,2%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika dla serii V oraz W</b>	<b>80,0%</b>	<b>80,0%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika dla serii X oraz P2023A</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Pozostałe kowenanty

Na podstawie Warunków emisji obligacji serii W transakcje nabycia usług, produktów lub aktywów od akcjonariusza Spółki posiadającego ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub od podmiotu powiązanego (w tym podmiotu kontrolującego łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub od zależnego od niego podmiotu spoza Grupy, nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu danego roku kalendarzowego.

Na podstawie Warunków emisji obligacji serii X oraz obligacji serii P2023A transakcje nabycia usług, produktów lub aktywów od akcjonariusza Spółki posiadającego ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub od podmiotu powiązanego (w tym podmiotu kontrolującego łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub od zależnego od niego podmiotu spoza Grupy nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 2,0 mln złotych w ciągu danego roku kalendarzowego, przy czym, w celu uniknięcia wątpliwości, zwrot kosztów poniesionych przez takiego akcjonariusza lub podmiot w związku z zakupem usług, produktów lub aktywów dla Grupy od podmiotów trzecich nie stanowi nabycia tych usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 485 tysięcy oraz 421 tysięcy złotych.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 15 – Zobowiązania finansowe

## Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

## Zabezpieczone kredyty bankowe

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>8 815</b>	<b>16 297</b>
Otrzymane kredyty bankowe	82 296	96 538
Splaty kredytów bankowych	(88 251)	(104 020)
Naliczone odsetki od kredytów	434	1 361
Splacone odsetki od kredytów	(434)	(1 361)
Opłaty bankowe zapłacone	(2 192)	(987)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1 225	874
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	968	112
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>2 860</b>	<b>8 815</b>
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	2 860	8 815
Zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>2 860</b>	<b>8 815</b>

## Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 czerwca 2024 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 30 czerwca 2024 r. (w tys. złotych)
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,90%	23 czerwca 2023	2026	29 000	665
Między Drzewami I	PLN	Wibor 1M + 2,80%	23 czerwca 2023	2026	40 500	2 145
Ursus Centralny IIe	PLN	Wibor 3M + 2,10%	11 stycznia 2024	2027	121 400	29
Miasto Moje VII	PLN	Wibor 3M + 2,10%	11 stycznia 2024	2027	77 900	21
<b>Razem</b>					<b>268 800</b>	<b>2 860</b>

## Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2023 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. złotych)
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2,80%	12 kwietnia 2023	2026	44 779	730
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,80%	23 czerwca 2023	2026	29 000	1 717
Między Drzewami I	PLN	Wibor 1M + 2,80%	23 czerwca 2023	2026	40 500	6 368
<b>Razem</b>					<b>114 279</b>	<b>8 815</b>

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 15 – Zobowiązania finansowe**

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

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

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	22 477	26 728
Zobowiązania związane z zakupem gruntów <sup>(1)</sup>	23 450	23 450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	29 480	29 656
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	4 537	2 663
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	3 141	3 536
Pozostałe zobowiązania	846	969
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkownika wieczystego do zobowiązania)	1 163	2 761
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>85 093</b>	<b>89 762</b>

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

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

**Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

Grupa posiadała również linię kredytową od generalnego wykonawcy z oprocentowaniem WIBOR 6M. Grupa uznała, że zobowiązanie to powinno być traktowane jako zobowiązanie z tyt. dostaw i usług wobec generalnego wykonawcy, biorąc pod uwagę charakter i istotę transakcji, a także fakt, że rozliczenia z generalnymi wykonawcami stanowią normalny tok działalności operacyjnej Grupy. Oprocentowane odroczone zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2023 wyniosło 9,5 miliona złotych. W trakcie okresu zakończony 30 czerwca 2024 roku zobowiązanie to zostało w pełni spłacone.

**Nota 17 – Podatek dochodowy**

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/ niebadane)
<b>Podatek bieżący</b>				
Podatek dochodowy za bieżący okres	23 013	13 322	5 176	3 341
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	51	11	(261)	(379)
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>23 064</b>	<b>13 333</b>	<b>4 914</b>	<b>2 961</b>
<b>Podatek odroczoney</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(11 455)	(7 337)	5 559	4 903
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(2 042)	(1 009)	(1 879)	(1 155)
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>(13 497)</b>	<b>(8 346)</b>	<b>3 680</b>	<b>3 747</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>9 567</b>	<b>4 987</b>	<b>8 594</b>	<b>6 709</b>

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 30 czerwca 2024 wyniosła 16,0% (24,01% w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku). Efektywna stopa procentowa za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku była wynikiem wykorzystania kosztów odsetkowych z lat poprzednich które przekroczyły limit cienkiej kapitalizacji, na których to odsetkach nie zostało zawiązane aktywo z tytułu podatku odroczonego oraz na zawiązaniu aktywa z tytułu podatku odroczonego na pozostałej kwocie tych odsetek.

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2024	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2024
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 915	2 042	6 957
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	-	1 914	1 914
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	36 741	(13 294)	23 447
Odsetki naliczone od pożyczek	1 294	69	1 363
Rezerwa na koszty okresu	1 117	(278)	839
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod budowę	2 635	-	2 635
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	423	-	423
Pozostałe	797	(19)	778
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>47 922</b>	<b>(9 567)</b>	<b>38 355</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	63 903	(23 539)	40 364
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	9 811	876	10 687
Odsetki naliczone	567	3	570
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	2 754	31	2 785
Różnica w wycenie Umowy SAFE	431	(431)	-
Pozostałe	438	(4)	434
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>77 904</b>	<b>(23 064)</b>	<b>54 840</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 17)</b>		<b>(13 497)</b>	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 922		38 355
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	77 904		54 840
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(41 554)		(30 990)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>6 369</b>		<b>7 365</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>36 350</b>		<b>23 850</b>

**Nota 19 – Zaliczki otrzymane**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	231 008	139 911
- wzrost (zaliczki otrzymane)	213 756	485 505
- spadek (przychód rozpoznany)	(235 762)	(394 408)
<b>Łącznie zaliczki otrzymane</b>	<b>209 002</b>	<b>231 008</b>
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	1 714	3 167
<b>Razem</b>	<b>210 716</b>	<b>234 175</b>

\* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 30 czerwca 2024 roku.



## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 19 – Zaliczki otrzymane**

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami – patrz Nota 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 3 miesięcy od zakończenia budowy.

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

	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024  (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024  (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023  (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023  (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	236 263	115 755	176 431	154 599
<b>Łącznie przychody ze sprzedaży</b>	<b>236 263</b>	<b>115 755</b>	<b>176 431</b>	<b>154 599</b>
<b>Koszty własne</b>				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(155 017)	(82 082)	(120 259)	(105 023)
<b>Łącznie koszty własne</b>	<b>(155 017)</b>	<b>(82 082)</b>	<b>(120 259)</b>	<b>(105 023)</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>81 247</b>	<b>33 674</b>	<b>56 172</b>	<b>49 576</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży %</b>	<b>34%</b>	<b>29%</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka przeprowadziła analizę i nie zidentyfikowała przesłanek do świadczących o trwałej utracie wartość zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Zakontraktowana kwota na dzień 30 czerwca 2024 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 30 czerwca 2024	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2023 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2023
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	95 318	22 207	96 918	49 342
Hochtief Polska S.A.	103 123	39 741	70 300	33 657
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	36 600	2 717	36 000	13 966
Totalbud S.A.	17 836	5 562	17 434	11 914
EBUD – Przemysłówka Sp. z o.o.	48 925	21 780	43 178	4 162
Leancon Sp. z o.o.	32 500	2 020	32 510	3 455
ARKOP Sp. Z o.o. Sp. K.	20 538	15 916	-	-
KMJ Developer Sp. z o.o.	17 050	15 667	-	-
Karmar S.A.	-	-	112 078	2 192
<b>Total</b>	<b>371 891</b>	<b>125 609</b>	<b>408 418</b>	<b>118 687</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

## (ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Osiedle Vola	-	22 429
Nova Królikarnia 4b1	19 745	27 283
Między Drzewami I	9 153	23 892
Miasto Moje VII	53 654	-
Ursus Centralny IIe	91 092	-
<b>Razem</b>	<b>173 643</b>	<b>73 604</b>

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Data zakończenia*	Na dzień 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2023 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 czerwca 2024	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 30 czerwca 2024	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2023
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	141 787	67 247	74 539	87 325	19 391	67 934
Ursus Centralny IIc	Q3 2023	2 950	1 285	1 665	82 765	71 746	11 019
Miasto Moje VII	Q4 2024	114 895	68 805	46 089	73 936	25 722	48 214
Osiedle Vola	Q1 2024	1 889	1 883	7	68 937	49 593	19 344
Między Drzewami I	Q3 2024	58 107	33 735	24 373	53 777	17 613	36 164
Nowa Północ Ia	Q1 2024	5 795	2 799	2 997	30 451	15 354	15 097
Eko Falenty I	Q4 2023	5 774	2 259	3 514	20 653	14 288	6 365
Nova Królikarnia 4b1	Q2 2025	25 171	15 680	9 491	14 071	4 743	9 329
Miasto Moje VI	Q1 2023	1 622	1 229	393	8 240	6 116	2 125
Viva Jagodno III	Q3 2025	10 560	2 860	7 700	6 499	438	6 062
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	1 094	931	164	5 305	1 330	3 976
Grunwaldzka	Q2 2023	-	(7)	7	3 213	778	2 435
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	60	50	10	2 151	226	1 925
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	546	59	487	2 030	598	1 432
Miasto Moje V	Q3 2022	426	283	143	1 336	383	953
Ursus Centralny IIb	Q1 2023	90	39	51	699	691	7
Miasto Moje IV	Q4 2021	111	87	24	334	229	105
Nowe Warzymice III	Q4 2022	-	6	(6)	32	37	(4)
Nowe Warzymice II	Q2 2022	9	15	(6)	22	28	(6)
Zielono Mi I	Q3 2025	23 288	5 164	18 125	-	-	-
Nowe Warzymice V.1	Q2 2025	7 516	2 120	5 396	-	-	-
Nowa Północ IB	Q2 2025	2 050	477	1 573	-	-	-
Miasto Moje VIII	Q2 2026	6 935	-	6 935	-	-	-
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	3 544	-	3 544	-	-	-
Między Drzewami II	Q4 2026	2 195	-	2 195	-	-	-
Pozostałe (stare) projekty		2 352	2 000	352	1 810	1 706	104
<b>Razem (wylączając JV)</b>		<b>418 767</b>	<b>209 005</b>	<b>209 762</b>	<b>463 587</b>	<b>231 008</b>	<b>232 578</b>
<b>Wilanów Tulip</b>	Q3 2021	-	-	-	8 833	5 023	3 810
<b>Razem</b>		<b>418 767</b>	<b>209 005</b>	<b>209 762</b>	<b>472 419</b>	<b>236 031</b>	<b>236 389</b>

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

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe****(iv) Sprawy sporne****Ursus Centralny**

Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. ("Spółka Ursus Centralny") jest stroną postępowania sądowego dotyczącego ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Taylora 6, 6A. Grupa traktuje to jako zobowiązanie warunkowe.

W postępowaniu sądowym toczącym się w sprawie w dniu 14 marca 2024 roku wydana została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego wyceniająca nieruchomość na kwotę 124.928.900,00 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery miliony dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset złotych). Przedmiotem wyceny była działka o numerze ewidencyjnym 98/2. Data, na którą określono wartość oraz stan przedmiotu wyceny to 19 listopada 2021 roku, tj. dzień, w którym nastąpiło wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej przez Prezydenta m.st. Warszawy. Opinia biegłego sporządzona jest w oparciu o metodę porównawczą oraz metodę korygowania ceny pośredniej. Spółka Ursus Centralny wniosła zastrzeżenia do opinii biegłego. Na skutek wniesionych zastrzeżeń sąd w dniu 16 maja 2024 roku wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii uzupełniającej, w celu udzielenia odpowiedzi na pytania zawarte w zastrzeżeniach. Opinia uzupełniająca nie została jeszcze doręczona.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2024 oraz trudno jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie.

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

Biorąc jednak pod uwagę postępy w zmianie stanu gruntu oraz obecną praktykę rynkową w podobnych przypadkach, Grupa zdecydowała się na ponowne oszacowanie zobowiązania i aktywa z tytułu prawa użytkowania, w wyniku czego rozpoznano dodatkowe aktywa z tytułu prawa użytkowania dotyczące zapasów, a zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania dotyczące zapasów wyniosły 13.916 tys. zł. i zostały rozpoznane w trakcie roku zakończony dnia 31 grudnia 2023.

**Galileo**

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

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo ("Eiffage"), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od projektantów i ich ubezpieczyciela z tytułu szkody wyrządzonej przy realizacji tej inwestycji. Rozstrzygnięcie tego sporu sądowego nie jest spodziewane w roku 2024.

W pierwszym kwartale 2024 roku wydane zostały 2 wyroki w I instancji. Pierwszy z nich zasądza od Spółki Galileo kwotę w łącznej wysokości 669.003,41 (sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzy 41/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wezwania do zapłaty, które na chwilę obecną są zbliżone do wysokości roszczenia głównego. Sprawa, w której wydany został wyrok jest o tyle szczególna, że dotyczyła 4 lokali w inwestycji, pozostających we własności jednej osoby – stąd kwota zasądzona przez Sąd jest tak wysoka. Spółka planuje wnieść apelację od wyroku. Na dzień sporządzenia informacji, nie zostało jeszcze doręczone uzasadnienie od wyroku, w związku z tym nie da się przewidzieć terminu na wniesienie apelacji.

Drugi wyrok wydany w pierwszym kwartale 2024 roku dotyczył zagadnienia przekroczenia przez powodów terminu na zgłoszenie roszczeń z tytułu rękojmi, które według nich nie nastąpiło w związku z zatajeniem wad. Sąd w wyroku oddalił w całości powództwo. Podobny stan faktyczny, jak w tej sprawie stanowi przedmiot jeszcze jednego postępowania przed sądem. W oparciu o wydany wyrok istnieje prawdopodobieństwo, że również drugie powództwo oparte o taką samą argumentację zostanie oddalone. Powodowie wnieśli apelację od wyroku, jednak nie została ona jeszcze doręczona.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe****(iv) Sprawy sporne****Galileo**

W trakcie roku 2024 Grupa nie wykorzystwała ani nie utworzyła nowej rezerwy w tej sprawie.

Pozostałe sprawy prowadzone z udziałem Spółki Galileo pozostają na etapie rozpoznania przez sąd I instancji. Obecnie Spółka Galileo jest uczestnikiem w sumie 8 postępowań (z czego 6 znajduje się w sądzie I instancji, 1 w sądzie II instancji oraz 1 przed Sądem Najwyższym).

**Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości**

Trzy spółki z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”), Ronson Development SPV4 sp. z o.o. („SPV4”) oraz Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp.k. („Projekt 4”) są stronami kilku postępowań sądowych oraz kilkunastu postępowań egzekucyjnych, przeciwko grupie kilku powiązanych ze sobą spółek, które były sprzedającymi lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży niektórych nieruchomości gruntowych. Roszczenia spółek z Grupy stanowią w szczególności roszczenia o zwrot wpłaconych zadatków albo żądania zapłaty ich podwójnej wysokości, roszczenia o zwrot udzielonej pożyczki, czy też roszczenia o zapłatę odszkodowania.

W dniu 5 czerwca 2024 roku spośród 11 toczących się postępowań egzekucyjnych jedno zostało umorzone z uwagi na brak przejęcia nieruchomości na własność. Nowa egzekucja z tej nieruchomości będzie mogła być wszczęta dopiero po upływie 6 miesięcy od daty drugiej licytacji. Jednocześnie z uwagi na uprawomocnienie się nakazu zapłaty wydanego w dniu 4 stycznia 2024 roku w jednej z toczących się spraw sądowych, po nadaniu mu klauzuli wykonalności, zostało wszczęte kolejne postępowanie egzekucyjne. Wobec powyższego na dzień sporządzenia niniejszego raportu w toku jest łącznie 11 postępowań egzekucyjnych. Dodatkowo spółki z Grupy wystąpiły do sądu z czterema wnioskami o wyjawienie majątku dłużnika, sprawy otrzymały sygnatury i odbyły się już pierwsze rozprawy, a terminy kolejnych zostały wyznaczone na wrzesień 2024 roku.

W postępowaniu sądowym o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym powodem jest spółka SPV3 w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku pozwani wnieśli odpowiedzi na pozew, zaś powodowa spółka replikę na odpowiedzi na pozew pozwanych. Ponadto w dniu 10 czerwca 2024 roku sąd wydał postanowienie o oddaleniu wniosku powoda o udzieleniu zabezpieczenia w postaci wykreślenia hipoteki umownej. Powodowa spółka oczekuje na uzasadnienie tego postanowienia.

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

**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczania ryzyka walutowego lub ryzyka stopy procentowej wynikającego z działalności Grupy i jej źródeł finansowania. Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2023 r., a także w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r., Grupa nie prowadziła obrotu (pochodnymi) instrumentami finansowymi.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą środki pieniężne, inne krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone spółkom JV i spółkom zależnym Grupy, kredyty bankowe, obligacje, instrumenty finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Grupy i pozyskiwanie finansowania dla jej działalności.

Pod względem ryzyk specyficznych dla sektora, w którym Grupa prowadzi działalność, Grupa jest narażona na potencjalny wzrost kosztów budowy, potencjalny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów po rozsądnych cenach, co może prowadzić do znacznego negatywnego wpływu na marże projektów, wydłużenie procedur administracyjnych, a także rosnącą konkurencję na rynku są uważane za najbardziej istotne czynniki niepewności w okresie finansowym kończącym się 30 czerwca 2024 r.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości**

Po spowolnieniu w 2023 roku, wzrost gospodarczy ma przyspieszyć w 2024 i 2025 roku. Według ostatnich publikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), wzrost gospodarczy Polski w 2024 r. powinien oscylować wokół 2,8%. Będzie on wspierany przez „silną konsumpcję prywatną i publiczną, podczas gdy bilans handlowy powinien hamować wzrost. Inwestycje będą miały pozytywny wpływ na wzrost w 2024 r., mniejszy niż w 2023 r., ale przyspieszą w 2025 roku. Przewiduje się, że inflacja zmniejszy się w 2024 i 2025 r., ale presja cenowa pozostanie podwyższona w kontekście rosnącego popytu krajowego, rosnących kosztów pracy i stopniowego odmrażania cen energii. Inwestycje w obronność i wydatki socjalne opóźniają konsolidację fiskalną”. Oczekuje się, że inflacja spadnie z 10,9% na koniec 2023 roku do około 4,3% na koniec 2024 roku.

Oczekuje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrośnie do 5,4% PKB w 2024 roku. Wydatki na obronność mają dalej rosnąć. Przewiduje się, że koszt budżetowy netto środków wsparcia energetycznego wyniesie 0,5% PKB, odzwierciedlając przedłużenie większości programów wsparcia przy ograniczonych dochodach z opłat od nadzwyczajnych zysków przedsiębiorstw energetycznych.

Stopa bezrobocia ma nieznacznie wzrosnąć w 2024 r., ale pozostanie na historycznie niskim poziomie blisko 5% w obliczu negatywnych trendów demograficznych. Przewiduje się stagnację zatrudnienia w 2024 i 2025 roku. Oczekuje się, że płace będą nadal rosły w szybkim tempie, z oczekiwanym wzrostem płacy minimalnej o 20% w 2024 r., dużym wzrostem wynagrodzeń w sektorze publicznym i historycznie niską stopą bezrobocia. Płace realne mają znacząco wzrosnąć zarówno w 2024, jak i 2025 roku.

Prognozuje się, że w 2025 r. realny PKB wzrośnie o 3,4%. Konsumpcja prywatna ma pozostać głównym motorem wzrostu dzięki przyspieszeniu inwestycji finansowanych ze środków UE, przy jednoczesnym spowolnieniu wzrostu konsumpcji publicznej. Oczekuje się, że ujemny wkład eksportu netto zmniejszy się.

Zagrożenia dla perspektyw wiążą się głównie z dalszymi opóźnieniami w realizacji inwestycji finansowanych ze środków UE oraz wyższą stopą oszczędności gospodarstw domowych.

Wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w ciągu ostatnich 2 lat. Spowodowała ona wzrost inflacji, w szczególności związany ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji w 2023 r. kształtował się na poziomie 6,2% i spadł do 2% pod koniec marca 2024 r., ale do czerwca 2024 r. wzrósł o 0,6% do 2,6%.

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

Począwszy od lipca 2023 r. 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR stopniowo spadała z poziomu 6,95% do poziomu 5,86% na koniec drugiego kwartału. Efekt spadku stóp procentowych będzie miał pozytywne konsekwencje dla Grupy w postaci niższych kosztów odsetkowych w nadchodzącym roku od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniosły 11,4 mln zł w porównaniu do 11,2 mln zł (z uwzględnieniem kosztów skapitalizowanych w zapasach) za okres zakończony 30 czerwca 2023 r., wzrost kosztów finansowych wynika głównie z wyższej bazy zadłużenia posiadanej przez spółkę w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r.

Pierwsze półrocze 2024 r. rozpoczęło się od silnej sprzedaży, która później spadła z powodu niepewności związanej z nowym rządowym planem dotyczącym kredytów preferencyjnych, a także opóźnienia w jego zatwierdzeniu.

Głównym kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek w pierwszym półroczu 2024 r. był fakt, że z końcem grudnia 2023 r. nie było już możliwości ubiegania się o kredyty z dopłatami (kredyty BK2). Przez całe pierwsze półrocze banki analizowały jednak złożone wcześniej wnioski i udzielały kredytów, czego efektem było podpisanie znaczącej liczby umów deweloperskich. Liczba kredytów z dopłatami udzielonych nabywcom pierwszych mieszkań w Polsce przekroczyła wstępne założenia. Według nieostatecznych danych, na koniec marca 2024 r. było już blisko 100 tys. kredytów z dopłatami, a w kwietniu na rozpatrzenie czekało jeszcze kilka tysięcy wniosków. Można szacować, że w pierwszym kwartale 2024 r. na rynku pierwotnym w sześciu największych aglomeracjach udzielono kilkanaście tysięcy takich kredytów (12 000–15 000).

W kwietniu 2024 r. nowo wybrany rząd finalizował pierwszy projekt dopłat do kredytów hipotecznych – „Mieszkanie na start”, wywołując spore zamieszanie między nowymi frakcjami rządowymi, w czerwcu 2024 r. ogłosił, że program wystartuje w styczniu 2025 roku. Nowy program różni się od poprzedniego tym, że kredyty hipoteczne będą dostępne także dla singli, par i rodzin. Im większe gospodarstwo domowe, tym większe limity kredytowe i dopłaty. Nowy program przewiduje również kwartalny limit zaakceptowanych wniosków. Uczestnicy rynku czekają na jednoznaczną decyzję w sprawie „Mieszkania na start”. Rosnące prawdopodobieństwo uchwalenia ustawy będzie zapewne stopniowo zwiększać liczbę transakcji i rezerwacji. Realna skala wsparcia popytu zależeć będzie jednak od szczegółów regulacji.

Ogólnie rzecz biorąc, program będzie miał limit wieku 35 lat, mający zastosowanie wyłącznie do jednoosobowych gospodarstw domowych. Zgodnie z ogólną zasadą, będzie on kwalifikował się do zakupu tylko pierwszego mieszkania.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Wyjątkiem będą rodziny pięcioosobowe (lub większe). Maksymalne limity dochodów w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym. Oprocentowanie będzie również różne w zależności od wielkości gospodarstwa domowego: 0-1.5%. Ograniczenie powierzchni użytkowej:  $25 + 25 * [\text{liczba osób w gospodarstwie domowym}]$

Maksymalna kwota kredytu objętego dopłatą (lub części kredytu objętej dopłatą):

- dla jednoosobowych gospodarstw domowych: 200 000 Zł;
- dla dwuosobowych gospodarstw domowych: 400 000 Zł;
- dla trzyosobowych gospodarstw domowych: 450.000 Zł;
- dla czterosobowych gospodarstw domowych: 500.000 Zł;
- dla pięcioosobowych gospodarstw domowych: 600.000 Zł;
- oraz dodatkowe 100 000 zł na każdą kolejną osobę.

Limity te mogą ulec zwiększeniu, jeżeli lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, którego dotyczy kredyt mieszkaniowy, położony jest na przedmieściach lub w mieście liczącym powyżej 300 tys. mieszkańców, dla którego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup>. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest wyższy od ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego o co najmniej:

- 25% i mniej niż 50% – kwoty są zwiększane o 10%.
- 50%, kwota jest zwiększana o 20%.

Grupa zaobserwowała powyższą sytuację i przygotowuje odpowiednią ofertę.

#### Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Według GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2024 r. wyniósł 2,6% w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, a w stosunku do inflacji na koniec pierwszego kwartału 2024 r. 2%.

Inflacja przyspieszyła w przypadku żywności i napojów bezalkoholowych (2,5% wobec 1,6% w maju), mieszkań i usług komunalnych (1,7% wobec 1,6%), wyposażenia, sprzętu gospodarstwa domowego i konserwacji (1,7% wobec 1,4%) oraz rekreacji i kultury (3,8% wobec 3,7%). Z drugiej strony, ceny wzrosły w wolniejszym tempie w przypadku napojów alkoholowych i tytoniu (3,9% vs 4,1%), transportu (0,6% vs 2,2%), komunikacji (1,2% wobec 2,2%), restauracji i hoteli (7,7% wobec 7,9%) oraz różnych towarów i usług (4,3% wobec 3,7%). Tymczasem koszty odzieży i obuwia spadły jeszcze bardziej (-0,9% wobec -0,2%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły w czerwcu o 0,1%, zgodnie ze wstępnymi szacunkami.

Stopa inflacji, a wraz z nią oprocentowanie na rynku międzybankowym, które zostało ustabilizowane w raportowanym okresie, nadal wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych w kolejnych:

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r. główne miasta doświadczyły spadku popytu ze względu na zakończenie programu Bezpieczna Hipoteka 2% (BK2), co spowodowało spadek sprzedaży w sześciu największych miastach o 33,6% w porównaniu z poprzednim pierwszym półroczem 2023 r. i aż 10,7% spadek sprzedaży w drugim kwartale 2024 r. w porównaniu z pierwszym kwartałem 2024 r.

Oprócz zakończenia programu BK2 na niższą sprzedaż wpłynęła również ostrożność nabywców inwestycyjnych, niepewność niektórych nabywców gotówkowych co do sytuacji rynkowej oraz wciąż dość ograniczona i wysoka oferta cenowa w kilku miastach. Zarząd nadal monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmie 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, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

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

Działalność Grupy naraża ją na szereg ryzyk związanych z kosztami budowy, takich jak ryzyko wzrostu kosztów budowy, wzrostu kosztów materiałów, niedoboru wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu kosztów pracy i opóźnień w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy.

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 r. i ustabilizowały się w 2023 r. Nadal istnieje ryzyko, że koszty budowy mogą rosnąć w 2024 roku. Dotychczasowy wzrost wynikał głównie z rosnących cen materiałów budowlanych i energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a także z kontynuacji konfliktu rosyjsko-ukraińskiego powodującego wzrost cen energii w całej Europie oraz niedoborów pracowników budowlanych, a także wzrostu kosztów pracy ze względu na wzrost minimalnego średniego wynagrodzenia pracowników i prognozowane niskie bezrobocie, które do końca 2024 r. osiągnie 5%.

Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, jednak dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą. Generalny wykonawca jest odpowiedzialny za prace budowlane i ukończenie projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania lokali mieszkalnych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje 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, wdrożeniu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wdrożeniu 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. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

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

Działalność deweloperska, w której działa Spółka i Grupa, wymaga znacznych nakładów początkowych na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektowania.

W związku z tym Spółka i Grupa, w celu kontynuowania i rozwijania swojej działalności, potrzebują znacznych kwot środków pieniężnych z zewnętrznego finansowania bankowego i emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskania takiego finansowania zależy od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które pozostają poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem wymaganego finansowania istnieje ryzyko, że skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji jej celów strategicznych mogą różnić się od pierwotnie planowanych. W takiej sytuacji, jak opisana powyżej, nie ma pewności czy Spółka i Grupa będą w stanie pozyskać wymagane finansowanie, ani czy środki finansowe zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy. W celu zminimalizowania ryzyka niewystarczających środków finansowych, Spółka stale bada inne możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne wymagane finansowanie i korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, gdyż w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Spółki mogłaby być znacząca. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia 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 sektorze prywatnego najmu – PRS. Segment ten został zidentyfikowany jako obiecujący i komplementarny dla działalności mieszkaniowej Grupy. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych i wizerunkowych (m.in. wzrost zaangażowania kapitałowego, wzrost poziomu zadłużenia, zmniejszenie elastyczności w reagowaniu na sygnały rynkowe, obniżenie konkurencyjności danej spółki, ryzyko słabszych wyników w stosunku do prognoz, ryzyko negatywnego PR), które mogą pojawić się w trakcie jej funkcjonowania.

Pomimo wcześniej przeprowadzonych analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki takich projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS wynosiła 83,3 mln PLN, co stanowiło około 7% aktywów Grupy.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy**

Ponieważ działalność segmentu PRS jest komplementarna w stosunku do podstawowej działalności Grupy, ryzyko braku sukcesu w tym segmencie nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową Spółki. W przypadku braku sukcesu w obszarze wynajmu, ukończone lokale w większości będą mogły zostać sprzedane przez Grupę na rynku jako zwykłe mieszkania.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2024 r. nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (Nota 31). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem przeprowadzanych przez Spółkę ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

**Ryzyko legislacyjne i administracyjne**

Polskie otoczenie prawne charakteryzuje się częstymi zmianami, niespójnością i brakiem jednolitej interpretacji przepisów prawnych i podatkowych podlegających częstym nowelizacjom, co przyczynia się do powstawania czynników ryzyka związanych z otoczeniem prawnym, w którym Spółka i Grupa prowadzą działalność.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 30 września 2023 r. (pomimo tego, że wiele jej rozwiązań będzie faktycznie obowiązywało od 1 stycznia 2026 r. lub od uchwalenia planu ogólnego przez gminę), wprowadziła istotne zmiany, które powinny zostać uwzględnione już w 2024 roku. Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych w ww. ustawie należy bowiem wskazać:

- rezygnacja ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na rzecz planu ogólnego, który obejmie obszar całej gminy i będzie aktem prawa miejscowego,
- ustanowienie nowych zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- uchylene z dniem 31 grudnia 2025 r. tzw. lex deweloper i wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego w postaci zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Ponadto z dniem 30 czerwca 2024 r. zakończy się okres przejściowy obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. ustawa deweloperska) i od dnia 1 lipca 2024 r. sprzedaż mieszkań w realizowanych projektach deweloperskich odbywa się zgodnie z nową ustawą deweloperską, która ma zastosowanie również do tych projektów, w których sprzedaż rozpoczęła się pod rządami dotychczasowych przepisów.

Ponadto 1 sierpnia 2024 r. wejdzie w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowelizacja warunków technicznych dotyczy w szczególności wymagań dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których najważniejsze obejmują:

- zmianę odległości między budynkami (co do zasady minimalna odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego o więcej niż 4 kondygnacjach nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki ma wynosić co najmniej 5 metrów);
- obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 25% powierzchni działek budowlanych przeznaczonych m.in. pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, chyba że z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika inny procent;
- zmianę minimalnej powierzchni lokali użytkowych, która wynosić będzie 25 m<sup>2</sup>;
- zwiększenie wymagań dotyczących urządzania przy budynkach wielorodzinnych placów zabaw przyjaznych dzieciom oraz miejsc rekreacji dla osób o szczególnych potrzebach (znowelizowane przepisy wprowadzają wymagania dotyczące minimalnej powierzchni placu zabaw w stosunku do liczby mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub zespole takich budynków. Określają również wymagania dotyczące wyposażenia placów zabaw oraz ich ogrodzenia lub nawierzchni);
- obowiązek zapewnienia pomieszczenia do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych o powierzchni co najmniej 15 metrów kwadratowych.

Opisane powyżej zmiany legislacyjne są jednymi z najważniejszych zmian, które w opinii Zarządu mogą stanowić ryzyko, a tym samym mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność i wyniki Spółki i Grupy.

Biorąc jednak pod uwagę wieloletnie doświadczenie Spółki i Grupy na rynku, jej zdolność do szybkiego dostosowywania się do nowych warunków rynkowych, jej pozycję finansową i reputację na rynku, Zarząd uważa, że zmiany te będą miały mniejszy wpływ na Spółkę niż na innych deweloperów.



## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność Grupy naraża ją na różne rodzaje ryzyka finansowego, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej i ryzyko stopy procentowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2024 r. nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (Nota 32). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem przeprowadzanych przez Spółkę ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem

**(i) Ryzyko walutowe**

Jednostki Grupy są narażone na ryzyko walutowe w związku z należnościami, zobowiązaniami oraz instrumentami finansowymi wycenianymi przez wynik finansowy denominowanymi w walutach innych niż polski złoty.

Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

Po spłacie zobowiązania wobec posiadaczy akcji w dniu 5 kwietnia 2024 r. Na dzień 30 czerwca 2024 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

**(ii) Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności to ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Podejście Grupy do zarządzania płynnością ma na celu zapewnienie, w miarę możliwości, że zawsze będzie miała wystarczającą płynność, aby wywiązać się ze swoich zobowiązań w terminie wymagalności, zarówno w normalnych, jak i skrajnych warunkach, bez ponoszenia niedopuszczalnych strat lub ryzyka utraty reputacji Grupy. Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy w podziale na odpowiednie grupy zapadalności w oparciu o okres pozostały od dnia sprawozdawczego do umownego terminu zapadalności. Kwoty ujawnione w tabeli są umownymi niezdykontowanymi przepływami pieniężnymi.

**Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024:**

W tysiącach złotych (PLN)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024:				Razem
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
Obligacje (kapitał)	99 258	-	118 359	-	217 617
Odsetki od obligacji	25 345	11 838	6 610	-	43 793
Zabezpieczone kredyty bankowe	2 860	-	-	-	2 860
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 463	1 463	4 388	28 709	36 022
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	85 093	-	-	-	85 093
<b>Razem</b>	<b>214 019</b>	<b>13 301</b>	<b>129 356</b>	<b>28 709</b>	<b>385 385</b>

**Rok zakończony 31 grudnia 2023:**

W tysiącach złotych (PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2023:				Razem
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
Obligacje (kapitał)	99 834	59 396	59 280	-	218 510
Odsetki od obligacji	20 178	7 616	3 031	-	30 825
Zabezpieczone kredyty bankowe	8 815	-	-	-	8 815
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 628	1 628	4 883	28 599	36 738
Oprocentowane odroczone zobowiązania handlowe	9 538	-	-	-	9 538
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	89 761	-	-	-	89 761
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	6 322	22 410	-	-	28 732
<b>Razem</b>	<b>236 077</b>	<b>91 050</b>	<b>67 194</b>	<b>28 599</b>	<b>422 919</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Czynniki ryzyka finansowego****(ii) Ryzyko płynności**

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez korzystanie z środków pieniężnych, kredytów bankowych i obligacji.

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

**(iii) Szacowanie wartości godziwej**

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę (patrz Nota 9). W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

**(iiii) Ryzyko stopy procentowej**

Zdecydowana większość kredytów i obligacji (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) zaciągniętych przez Grupę jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR powiększony o marżę. Na czerwiec 2024 r. WIBOR6M wynosił 5,86% (na 31 grudnia 2023 r. wynosił 5,82%). Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe oparte są na stawce WIBOR3M lub WIBOR1M powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarku (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR – WIRON (Warsaw interest rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana odbywa się na mocy rozporządzenia BMR w ramach reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 r., natomiast wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych wykorzystujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024.

W dniu 25 października 2023 r. Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej ds. reformy benchmarków (KS NGR) podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, która zakłada oddolne odejście od stosowania stawki WIBOR na rzecz nowo zawieranych kontraktów i instrumentów finansowych wykorzystujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne RFR. KS NGR wskazał zatem ostateczny moment konwersji na koniec 2027 roku. Jednocześnie nie zmieniają się ani kierunki reformy, ani zakresy działań zaplanowanych dotychczas w Mapie Drogowej. Komitet Sterujący NGR będzie monitorował realizację kluczowych elementów Mapy Drogowej w celu zapewnienia optymalnych warunków dla rozwoju rynku finansowego w Polsce.

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto i rachunek zysków i strat przy założeniu, że zmienna stopa procentowa zmieni się o 1% przy założeniu, że wszystkie inne zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca 2024		Na dzień 31 grudnia 2023	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 346	(1 346)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 277)	2 277	(2 437)	2 437
<b>Razem</b>	<b>(931)</b>	<b>931</b>	<b>(755)</b>	<b>755</b>
<b>Aktywa netto</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 346	(1 346)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 277)	2 277	(2 437)	2 437
<b>Razem</b>	<b>(931)</b>	<b>931</b>	<b>(755)</b>	<b>755</b>

Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

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

**Główne transakcje z podmiotami powiązаныmi wynikają z:**

- Umowy z głównym akcjonariuszem;
- Transakcji z kluczowym personelem zarządzającym;
- Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu
- Płatności w formie akcji

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi****Umowa z głównym akcjonariuszem**

Umowa o świadczenie usług konsultingowych z A. Luzon Group na miesięczną kwotę 70 tys. złotych (rozwiązana przez obie strony z dniem 31 stycznia 2024 roku) oraz umowa o świadczenia usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. złotych (obowiązująca od 1 lutego 2024 roku), a także pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 Grupa poniosła koszty w kwocie 485 tys. złotych w porównaniu do 421 tys. złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023.

**Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym**

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r. i 30 czerwca 2023 r. kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków 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  
 Mr. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej  
 Mr. Alon Kadouri – Członek Rady Nadzorczej  
 Mr. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r.:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024			Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023		
	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	862	1 230	2 092	863	947	1 810
Premia dla Zarządu	140	90	230	107	-	107
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	134	-	134	220	-	220
Płatności w formie akcji	674	-	674	879	-	879
Inne <sup>(1)</sup>	66	458	524	51	388	439
<b>Razem</b>	<b>1 876</b>	<b>1 778</b>	<b>3 654</b>	<b>2 120</b>	<b>1 335</b>	<b>3 455</b>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej</b>						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	64	-	64	55	-	55
<b>Razem</b>	<b>1 940</b>	<b>1 778</b>	<b>3 718</b>	<b>2 175</b>	<b>1 335</b>	<b>3 510</b>

(1) Pozostałe świadczenia dotyczą głównie kosztów zakwaterowania, wydatków na prywatną szkołę oraz kosztami użytkowania samochodów

**Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu**

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka i Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie Umów SAFE w celu rozliczenia zwrotu kwot otrzymanych od inwestorów izraelskich w 2022 r. na podstawie Umów SAFE i zwolnienia Spółki z jej zobowiązań wobec tych inwestorów.

W dniu 14 marca 2024 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły aneks do wyżej wymienionej umowy z dnia 25 maja 2023 roku. Aneks przewidywał zmianę harmonogramu płatności w taki sposób, że pozostałe do zapłaty płatności wynikające z ww. umowy w kwocie ok. 24,7 mln ILS miały zostać uiszczone w dniu 2 kwietnia 2024 r., a po dokonaniu płatności Umowa miała zostać wykonana i rozwiązana. W dniu 5 kwietnia 2024 r. Spółka dokonała przedmiotowej płatności. Więcej informacji znajduje się w nocie 14.

**Płatności w formie akcji**

W dniu 28 listopada 2022 r. A. Luzon Group ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("Opcje"). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9 817 868 Opcji. Opcje zostały przydzielone nieodpłatnie.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi****Płatności w formie akcji**

Każda Opcja uprawnia do objęcia jednej akcji zwykłej A. Luzon Group o wartości nominalnej 0,01 NIS, za cenę wykonania wynoszącą 2 NIS (która jednak zostanie rozliczona przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa jest równa pełnej cenie wykonania do zapłaty).

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN oraz 0,7 mln PLN w pierwszym półroczu 2024 roku. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Udzielone pożyczki	151	145
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	500	532
<b>Wartość bilansowa inwestycji Spółki</b>	<b>651</b>	<b>677</b>
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(151)	(145)
<b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie</b>	<b>500</b>	<b>532</b>

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Grupę w czterech spółkach, gdzie Grupa posiada 50% udziałów i praw głosu: Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., które prowadziły dwa pierwsze etapy projektu City Link, jak również Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Coralchief Sp. z o.o. prowadziły projekt Wilanów Tulip. Oba projekty były przedsięwzięciami deweloperskimi, podobnie jak reszta projektów grupy.

**Pożyczki udzielone do spółek joint venture**

<b>Za rok okres zakończony</b>	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>145</b>	<b>133</b>
Splacone pożyczki	-	-
Naliczone odsetki	6	12
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>151</b>	<b>145</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

**Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu****Pozwolenie na użytkowanie**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Osiedle Vola	Warszawa	13 marca 2024	84	4 851
Nowa Północ 1A	Szczecin	26 kwietnia 2024	110	5 230
<b>Razem</b>			<b>194</b>	<b>10 081</b>

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

## Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Między Drzewami II	Poznań	25 Stycznia 2024	78	3 822
Nowa Północ II-III	Szczecin	16 lutego 2024	340	16 632
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	20 lutego 2024	5	1 213
Belchatowska*	Poznań	29 maja 2024	48	4 078
Nova Królikarnia 4b2	Warszawa	06 czerwca 2024	12	2 652
Nowe Warzymice VII-VIII	Szczecin	28 czerwca 2024	116	8 397
<b>Razem</b>			<b>599</b>	<b>36 794</b>

\* Ostateczne pozwolenie na budowę zostało wydane, ale do Sądu Administracyjnego wpłynęły odwołania od decyzji wojewody

## Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Viva Jagodno III	Wrocław	58	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	12 stycznia 2024	20,6	brak
Zielono Mi I	Warszawa	92	Hochtief Sp z o.o.	15 stycznia 2024	32,5	brak
Warzymice V.1	Szczecin	12	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	15 lutego 2024	4,8	brak
Nowa Północ 1B	Szczecin	89	EBUD – Przemysłówka Sp. z o.o.	15 marca 2024	22,8	brak
Warzymice V.2	Szczecin	27	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	28 czerwca 2024	12,3	brak
<b>Total</b>		<b>278</b>			<b>93,0</b>	

## Umowy kredytów budowlanych

W dniu 20 grudnia 2023 r. podpisane zostały umowy finansowania inwestycji Ursus Centralny 2E oraz Miasto Moje VII, odpowiednio na łączną kwotę 121 400 tys. zł oraz 77 900 tys. zł. 11 stycznia 2024 r. to dzień, w którym dopełniono wszystkich formalności związanych z finansowaniem, tj. do tego dnia podpisano zarówno umowy kredytowe, jak i umowy zabezpieczeń.

W dniu 11 czerwca 2024 r. zostało podpisane finansowanie Zielono Mi, odpowiednio na łączną kwotę 45 500 tys. zł

## Zakup gruntu

W dniu 24 maja 2024 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę zakupu działki we Wrocławiu za łączną kwotę 25,0 mln zł, o powierzchni ok. 8,9 tys. m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na budynek o łącznej powierzchni sprzedaży ok. 11,5 tys. m<sup>2</sup>. W dniu podpisania umowy Spółka wpłaciła 3,1 mln zł tytułem depozytu notarialnego.

## Emisja obligacji

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

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

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

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Oprocentowanie Obligacji P2023A jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 3,85%. Termin wykupu Obligacji P2023A został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku.

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

Posiadacze wykupionych Obligacji Serii V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii P2023A. Wykup Obligacji Serii V nastąpił w dniu 8 marca 2024 roku (dzień operacji wypłaty środków z depozytu przez KDPW). Po wykupie pozostało 45.141 Obligacji Serii V z terminem wykupu w dniu 2 kwietnia 2024 roku.

W dniu 2 kwietnia 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich pozostałych Obligacji Serii V w liczbie 85.141 sztuk o wartości nominalnej 600 zł każda, zgodnie z terminem ich zapadalności, a także wypłaciła naliczone odsetki od tych Obligacji Serii V. Tym samym Obligacje Serii V zostały w całości wykupione. Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

**Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki**

W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.) oraz z tytułu umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 r. pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółką utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem izraelskim z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i zastawnikiem. ) oraz z umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 r. pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółką utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem izraelskim z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i administratorem zastawu ("Zastawnik") a Luzon Ronson N.V., przysługującej posiadaczom tych papierów wartościowych i Zastawnikowi, w dniu 17 stycznia 2024 r., Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. i Spółka zawarły umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego na rzecz Zastawnika na wszystkich posiadanych przez nich akcjach w kapitale zakładowym Spółki. Zastawy te zostały ustanowione odpowiednio w dniach 23, 24 i 26 stycznia 2024 r. (data wpisu zastawów do rejestru zastawów).

W przypadku akcji własnych Spółki zastaw został ustanowiony na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 stycznia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach własnych Spółki na rzecz Zastawnika. Zgodnie z przedmiotową uchwałą zastaw został ustanowiony na 1.567.954 (słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery) akcjach własnych Spółki (będących akcjami na okaziciela o wartości nominalnej 0,02 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 31.359,08 EUR, które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 200.000.000 EUR (słownie: dwieście milionów euro). Ponadto Spółka otrzymała informację, że analogiczne umowy zastawu zostały podpisane przez akcjonariuszy zgodnie z prawem izraelskim.

**Pozwolenie na użytkowanie**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Między Drzewami I	Poznań	23 lipca 2024	117	5 803
<b>Razem</b>			<b>117</b>	<b>5 803</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 VIII	Warszawa	152	HOCHTIEF POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA	16 lipca 2024	50,3	brak
<b>Total</b>		<b>152</b>			<b>50,3</b>	

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej****Umowy dotyczące trwających postępowań sądowych i egzekucyjnych**

W nawiązaniu do informacji przedstawionych w Nocie 22, punkcie „Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości”, Spółka informuje, że w lipcu 2024 spółki z grupy Ronson, zaangażowane w opisane tam spory, zawarły porozumienie z głównym współnikiem oraz jedynym członkiem zarządu podmiotów, z którymi te spory się toczą oraz z niektórymi z tych podmiotów. Na mocy tego porozumienia: (i) wszystkie zobowiązania tych podmiotów wobec ww. spółek z grupy Ronson zostały potwierdzone i uznane, (ii) zostały udzielone dodatkowe zabezpieczenia spłaty należności spółek z grupy Ronson w postaci dobrowolnego poddania się egzekucji przez ww. współnika i członka Zarządu oraz przez jeden z tych podmiotów, (iii) została wydana zgoda na wykreślenie hipoteki z nieruchomości spółki z grupy Ronson oraz uznanie powództwa o wykreślenie tej hipoteki (jedno z postępowań wskazanych w punkcie „Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości”) i na dzień niniejszego sprawozdania hipoteka ta została już wykreślona z księgi wieczystej, (iv) została złożona do depozytu oraz, po spełnieniu określonych warunków, zostanie wydana spółce z Grupy kwota objęta jednym z roszczeń, o których mowa w punkcie „Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości”. Ponadto zawarto umowę przelewu wierzytelności przyszłych, na mocy której mogą zostać zaspokojone inne roszczenia spółek z Grupy. W zamian jedna ze spółek z Grupy zgodziła się na umorzenie postępowania egzekucyjnego wobec wybranej nieruchomości.

**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, 12 sierpnia 2024 roku**

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
<i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	<i>(poddane przeładowi/niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
<b>Aktywa</b>			
Udziały w jednostkach zależnych	6	565 312	519 740
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	197 152	206 442
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>762 464</b>	<b>726 181</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 394	869
Należności od jednostek zależnych		2 965	9 413
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	35 091	33 853
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10 829	22 830
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>50 279</b>	<b>66 964</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>812 744</b>	<b>793 145</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		2 245	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		420 381	369 974
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>583 674</b>	<b>532 593</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	8	118 359	118 676
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 239	5 671
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11	-	19 519
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>120 597</b>	<b>143 866</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Obligacje	8	99 258	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	7 174	6 810
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		2 040	3 967
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11	-	6 074
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>108 472</b>	<b>116 685</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>229 069</b>	<b>260 551</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>812 744</b>	<b>793 145</b>

Noty zawarte na stronach 60 do 66 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego



## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/ni ebadane)	3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/ni ebadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/ni badane)	3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 (poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>					
Przychody ze sprzedaży		8 275	5 665	1 701	997
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(2 714)	(1 275)	(2 799)	(1 440)
Pozostałe przychody/(koszty)		(53)	118	(9)	-
<b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>5 508</b>	<b>4 508</b>	<b>(1 107)</b>	<b>(443)</b>
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	45 568	17 083	22 713	25 580
<b>Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych</b>		<b>51 076</b>	<b>21 591</b>	<b>21 610</b>	<b>25 136</b>
Przychody finansowe	9	11 444	6 135	13 522	6 765
Koszty finansowe	9	(15 077)	(6 722)	(12 393)	(6 377)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	11	-	-	6 376	736
<b>Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(3 633)</b>	<b>(587)</b>	<b>7 505</b>	<b>1 124</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>47 443</b>	<b>21 004</b>	<b>29 115</b>	<b>26 260</b>
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		2 964	(787)	(2 645)	(281)
<b>Zysk za rok</b>		<b>50 407</b>	<b>20 216</b>	<b>26 470</b>	<b>25 979</b>
Pozostałe całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto</b>		<b>50 407</b>	<b>20 216</b>	<b>26 470</b>	<b>25 979</b>

Noty zawarte na stronach 60 do 66 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

## Przypadające akcjonariuszom

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<b>Stan na 1 stycznia 2024</b>	12 503	150 278	1 571	(1 732)	369 974	532 593
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 czerwca 2024	-	-	-	-	50 407	50 407
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	-	-	50 407	50 407
Płatności w formie akcji	-	-	674	-	-	674
<b>Stan na 30 czerwca 2024</b>	12 503	150 278	2 245	(1 732)	420 381	583 674

## Przypadające akcjonariuszom

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<b>Stan na 1 stycznia 2023</b>	12 503	150 278	-	(1 732)	289 268	450 317
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 czerwca 2023	-	-	-	-	26 470	26 470
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite 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

Noty zawarte na stronach 60 do 66 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		2024	2023
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		50 407	26 470
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres: do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(10 241)	(13 027)
Koszty finansowe	9	13 226	12 393
Amortyzacja		-	1
Wycena Umowy SAFE	11	-	(6 376)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		649	(495)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		(3 130)	2 605
Płatności w formie akcji w kapitałach		674	879
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	(45 568)	(22 713)
<b>Podsuma</b>		<b>6 016</b>	<b>(262)</b>
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(525)	(619)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		6 448	(48)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1 928)	(1 038)
<b>Podsuma</b>		<b>10 011</b>	<b>(1 968)</b>
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(375)	-
Odsetki zapłacone	8,9	(11 086)	(11 474)
Odsetki otrzymane		18 862	2 737
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>17 412</b>	<b>(10 705)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(585)	(4 400)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	15	36 500
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych		-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych		(5)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(575)</b>	<b>32 100</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	8	49 479	-
Spłata zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu		(27 232)	(25 000)
Spłata obligacji	8	(51 085)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(28 838)</b>	<b>(25 000)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(12 001)</b>	<b>(3 605)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		22 830	6 397
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>10 829</b>	<b>2 792</b>

Noty zawarte na stronach 60 do 66 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

### Nota 1 – Informacje ogólne

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 30 czerwca 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

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

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

Beneficjentem rzeczywistym Spółki oraz jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Pan Amos Luzon, który jest również Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki Dominującej Grupy, niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Ronson za śródroczny okres sprawozdawczy zakończony 30 czerwca 2024 roku. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe jest dostępne wraz z jednostkowym sprawozdaniem finansowym w niniejszym Śródrocznym Raporcie Finansowym.

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 12 sierpnia 2024 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

### Nota 3 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie Jednostkowego Sprawozdania Finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiany szacunków ujmowane są w okresie, w którym ich dokonano.

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

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

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024</b>	<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023</b>
Stan na początek roku	519 740	445 275
Zwiększenia	5	5
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	45 568	74 460
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	-
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>565 313</b>	<b>519 740</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 67 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki joint-venture.

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

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

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku wyniósł 45,6 mln 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 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Za okres zakończony 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>240 294</b>	<b>276 581</b>
Udzielone pożyczki	585	14 200
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(15)	(58 002)
Naliczone odsetki	9 724	24 325
Spląty odsetek	(18 345)	(16 809)
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>232 243</b>	<b>240 294</b>
Aktywa krótkoterminowe	35 091	33 853
Aktywa długoterminowe	197 152	206 441
<b>Stan na koniec roku razem*</b>	<b>232 243</b>	<b>240 294</b>

\* Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 30 czerwca 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku w kwocie 10,1 mln zł

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

**Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym**

Spółka ocenia ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jako minimalne. Wszystkie pożyczki zostały udzielony w ramach jednej Grupy, której głównym udziałowcem jest Ronson SE, która jako główna spółka w Grupie zarządza swoimi spółkami zależnymi.

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10 do Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku). Wartość godziwa otrzymanych i udzielonych pożyczek nie różni się istotnie od jej wartości bilansowej.

**Nota 8 – Obligacje**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Za okres zakończony 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)</b>
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>225 320</b>	<b>203 370</b>
Wykup obligacji	(51 085)	(40 000)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji	(8 915)	-
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	60 000	60 000
Koszt emisji	(1 606)	(863)
Zamortyzowany koszt emisji	714	1 262
Odsetki naliczone	11 418	24 134
Odsetki spłacone	(11 054)	(22 583)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224 791</b>	<b>225 320</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	106 432	106 644
Zobowiązania długoterminowe	118 359	118 676
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>224 791</b>	<b>225 320</b>

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku</b>	<b>Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku</b>	<b>Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku</b>	<b>Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku</b>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	9 724	4 867	12 969	6 252
Odsetki od lokat bankowych	517	96	57	30
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	1 203	1 173	495	482
<b>Przychody finansowe</b>	<b>11 444</b>	<b>6 135</b>	<b>13 522</b>	<b>6 765</b>
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(11 418)	(5 349)	(11 194)	(5 467)
Odsetki i opłaty od otrzymanych pożyczek od spółek zależnych	-	-	(132)	(132)
Opłaty bankowe	(32)	(10)	(22)	-
Efekt rozwinięcia dyskonta na zobowiązaniu wycenianym według zamortyzowanego kosztu	(1 852)	4	-	-
Opłaty i prowizje	(714)	(307)	(555)	(279)
Inne	(1 061)	(1 061)	(491)	(489)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(15 077)</b>	<b>(6 722)</b>	<b>(12 393)</b>	<b>(6 366)</b>
<b>Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 376</b>	<b>736</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(3 633)</b>	<b>(587)</b>	<b>7 505</b>	<b>1 134</b>

## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

**Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązаныmi oraz innymi podmiotami powiązаныmi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

**Główne transakcje z podmiotami powiązаныmi wynikają z:**

- Umowy z głównym akcjonariuszem;
- Transakcji z kluczowym personelem zarządzającym;
- Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu
- Płatności w formie akcji

**Umowa z głównym akcjonariuszem**

Umowa o świadczenia usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. złotych (obowiązująca od 1 lutego 2024 roku), a także pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 Spółka poniosła koszty w kwocie 415 tys. złotych w porównaniu do 421 tyś. złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 (w roku 2023 koszty były ponoszone przez spółkę Ronson Development Management Sp. z o.o.).

**Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym**

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r. i 30 czerwca 2023 r. kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

Boaz Haim – Prezes Zarządu  
 Yaron Shama – Wiceprezes Zarządu ds. finansowych  
 Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży  
 Karolina Bronszewska – Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji  
 Mr. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej  
 Mr. Alon Kadouri – Członek Rady Nadzorczej  
 Mr. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r:

<b>Wynagrodzenia Zarządu:</b>	<b>Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024</b>	<b>Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	862	863
Premia dla Zarządu	140	107
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	134	220
Płatności w formie akcji	674	879
Inne <sup>(1)</sup>	66	51
<b>Razem</b>	<b>1 876</b>	<b>2 120</b>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej</b>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	64	55
<b>Razem</b>	<b>1 940</b>	<b>2 175</b>

(1) Pozostałe świadczenia dotyczą głównie kosztów zakwaterowania, wydatków na prywatną szkołę oraz kosztami użytkowania samochodów

**Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu**

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka i Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie Umów SAFE w celu rozliczenia zwrotu kwot otrzymanych od inwestorów izraelskich w 2022 r. na podstawie Umów SAFE i zwolnienia Spółki z jej zobowiązań wobec tych inwestorów.

W dniu 14 marca 2024 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły aneks do wyżej wymienionej umowy z dnia 25 maja 2023 roku. Aneks przewidywał zmianę harmonogramu płatności w taki sposób, że pozostałe do zapłaty płatności wynikające z ww. umowy w kwocie ok. 24,7 mln ILS miały zostać uiszczzone w dniu 2 kwietnia 2024 r., a po dokonaniu płatności Umowa miała zostać wykonana i rozwiązana. W dniu 5 kwietnia 2024 r. Spółka dokonała przedmiotowej płatności. Więcej informacji znajduje się w notcie 14.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

### Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi

#### Płatności w formie akcji

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN oraz 0,7 mln PLN w pierwszym półroczu 2024 roku. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

### Nota 11 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

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

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

W dniu 5 kwietnia 2024 r. zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy zostało w pełni uregulowane.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 31 grudnia 2023 r. do końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 czerwca 2024 r.:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Splata zobowiązania [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.06.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	(27 231 660)	1 851 769	(212 732)	-
Część długoterminowa	19 519 018				
Część krótkoterminowa	6 073 604				



## Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024

## Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

**Nota 11 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy**

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

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

**Nota 12 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności to ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Podejście Grupy do zarządzania płynnością ma na celu zapewnienie, w miarę możliwości, że zawsze będzie miała wystarczającą płynność, aby wywiązać się ze swoich zobowiązań w terminie wymagalności, zarówno w normalnych, jak i skrajnych warunkach, bez ponoszenia niedopuszczalnych strat lub ryzyka utraty reputacji Grupy. Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy w podziale na odpowiednie grupy zapadalności w oparciu o okres pozostały od dnia sprawozdawczego do umownego terminu zapadalności. Kwoty ujawnione w tabeli są umownymi niezdyktowanymi przepływami pieniężnymi.

**Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024:**

W tysiącach złotych (PLN)	Mniej niż	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 rok	1 do 2 lat	3 do 5 lat	5 lat	
Obligacje (kapitał)	99 258	-	118 359	-	217 617
Odsetki od obligacji	25 345	11 838	6 610	-	43 793
<b>Razem</b>	<b>124 603</b>	<b>11 838</b>	<b>124 696</b>	<b>-</b>	<b>261 410</b>

**Rok zakończony 31 grudnia 2023:**

W tysiącach złotych (PLN)	Mniej niż	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 rok	1 do 2 lat	3 do 5 lat	5 lat	
Obligacje (kapitał)	99 834	59 396	59 280	-	218 510
Odsetki od obligacji	20 178	7 616	3 031	-	30 825
<b>Razem</b>	<b>121 149</b>	<b>63 549</b>	<b>60 550</b>	<b>-</b>	<b>245 248</b>

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez korzystanie z środków pieniężnych, kredytów bankowych i obligacji.

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

**Nota 13 – Wydarzenia po dacie bilansowej**

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które mogłyby mieć znaczący wpływ na Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe.

## 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, 12 sierpnia 2024 roku**