

# Ronson Development SE

**Śródroczny Raport Finansowy  
za okres dziewięciu miesięcy  
zakończonych dnia  
30 września 2022 roku**

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku

[ronson.pl](http://ronson.pl)

**Biuro Warszawa**  
al. Komisji Edukacji Narodowej 57  
02-797 Warszawa  
T. 22 823 97 98

**Biuro Poznań**  
ul. Kamiennogórska 7  
60-179 Poznań  
T. 61 851 93 13

**Biuro Szczecin**  
ul. Spacerowa 4/1  
72-005 Rajkowo  
T. 91 307 50 05

**Biuro Wrocław**  
ul. Kajdasza  
52-234 Wrocław  
T. 71 728 15 24

**SILNY**  
z natury

## SPIS TREŚCI

	<b>Strona</b>
<b>Sprawozdanie Zarządu</b>	2
<b>Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022</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 Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022</b>	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	57
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	58
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	59
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	60
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	61

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Wstęp

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

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 30 września 2022 roku, 100% jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), z czego 32,98% jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez I.T.R. Dori B.V., spółki w pełni posiadanej przez A. Luzon Group oraz 0,96% akcji pozostaje własnością 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 mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim oraz jak również budowie lokali pod tzw. najem instytucjonalny (PRS), który zaczął być rozwijany od 2021 roku. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku Grupa sprzedała 298 lokali o łącznej wartości 134,9 mln złotych, co stanowi spadek o 64,1% w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonego dnia 30 września 2021 roku, kiedy Grupa sprzedała 766 lokali o łącznej wartości 375,4 mln złotych.

Do dnia 30 września 2022 roku Grupa dostarczyła 466 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 199,4 mln złotych w porównaniu do 625 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 349,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku.

Na dzień 30 września 2022 roku, Grupa posiada 1.512 lokali na sprzedaż w 9 lokalizacjach, z czego 1.483 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 29 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 2.037 lokali o łącznej powierzchni 109.827 m<sup>2</sup>. W pozostałej części 2022 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 138 lokali o łącznej powierzchni 7.866 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4.379 lokali o powierzchni około 242.052 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin, jak również 5 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 1.096 lokali o łącznej powierzchni około 52.845 m<sup>2</sup> w Warszawie.

W pozostałej części 2022 roku Grupa rozważa rozpoczęcie jednego etapu obecnie realizowanego projektu obejmującego 11 lokali o łącznej powierzchni 2.566 m<sup>2</sup>.

Ponadto na dzień 30 września 2022 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 6 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni (PUM) 129.234 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 2.868 lokali o łącznej wartości 212,8 mln złotych.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje 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 IIa	194	10.400	81.547	40,9%	61.791	41,2%	19.756	24,2%
Ursus Centralny Ib	96	5.680	46.894	23,5%	34.234	22,8%	12.660	27,0%
Nowe Warzymice II	64	3.325	21.491	10,8%	15.654	10,4%	5.837	27,2%
Miasto Moje IV	49	2.290	18.728	9,4%	14.069	9,4%	4.659	24,9%
Miasto Moje V	22	1.155	9.335	4,7%	6.123	4,1%	3.212	34,4%
Panoramika VI	24	1.165	7.464	3,7%	6.919	4,6%	544	7,3%
Nova Królikarnia 3a	2	251	3.325	1,7%	2.871	1,9%	454	13,7%
Pozostałe	15	1.249	10.631	5,3%	8.431	5,6%	2.198	n,a
<b>Razem/Średnia</b>	<b>466</b>	<b>25.515</b>	<b>199.414</b>	<b>100%</b>	<b>150.092</b>	<b>100%</b>	<b>49.321</b>	<b>24,7%</b>
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		485		(485)	n,a
<b>Wynik po odpisach aktualizujących wartość</b>	<b>466</b>	<b>25.515</b>	<b>199.414</b>		<b>150.576</b>		<b>48.837</b>	<b>24,5%</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	23	1.645	15.546		11.995		3.551	22,8%
<b>Wynik z działalności</b>	<b>489</b>	<b>27.160</b>	<b>214.960</b>		<b>162.571</b>		<b>52.388</b>	<b>24,4%</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%.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku wyniósł 199,4 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 150,1 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 49,3 mln złotych i marżę brutto na poziomie 24,7%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 215,0 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 162,6 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 52,4 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 24,4%.

## Projekty zakończone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 września 2022	Lokale dostarczone w 2022	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 września 2022
Nowe Warzymice II	Szczecin	66	3.492	64	64	-
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	5.740	97	96	1
Miasto Moje V	Warszawa	170	8.559	158	22	136
<b>Razem</b>		<b>333</b>	<b>17.792</b>	<b>319</b>	<b>182</b>	<b>137</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022

## A. Wynik w podziale na projekty

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

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 30 września 2022	Lokale przekazane do 31 grudnia 2021	Lokale przekazane w 2022 roku	Przychód rozpoznany w 2022 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/ nie przekazane na 30 września 2022 r.	Lokale na sprzedaż na 30 września 2022 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 września 2022 r.
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13.509	251	57	194	81.547	-	-	-
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8.938	173	123	49	18.728	1	3	4
Panoramika VI	Szczecin	Q4 2021	75	3.591	75	51	24	7.464	-	-	-
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	Q2 2021	31	3.188	31	29	2	3.325	-	-	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3.234	52	47	3	1.840	2	2	4
Verdis	Warszawa	Q4 2015	441	26.039	441	436	3	1.416	2	-	2
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	Q2 2021	23	2.298	23	22	1	1.401	-	-	-
Panoramika V	Szczecin	Q3 2020	115	5.992	115	113	2	1.159	-	-	-
Młody Grunwald I	Poznań	Q2 2014	148	8.575	148	144	2	982	2	-	2
Miasto Moje I	Warszawa	Q2 2018	205	10.917	205	204	1	819	-	-	-
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7.091	107	106	1	694	-	1	1
Ursus Centralny Ia	Warszawa	Q1 2021	138	7.542	138	137	1	686	-	-	-
Grunwald2	Poznań	Q2 2020	268	14.456	268	267	1	624	-	-	-
Pozostałe	-		7	542	1	-	-	334	1	6	7
<b>Razem (wyluczając JV)</b>			<b>2.040</b>	<b>115.912</b>	<b>2.028</b>	<b>1.736</b>	<b>284</b>	<b>121.018</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>20</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9.574	146	122	23	15.546	1	3	4
<b>Razem (włączając JV)</b>			<b>2.189</b>	<b>125.485</b>	<b>2.174</b>	<b>1.858</b>	<b>307</b>	<b>136.564</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>24</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022

## B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2021 r.	Lokale sprzedane w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 września 2022 r.
Miasto Moje VI <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.722	227	39	69	2.490	24.807	119
Ursus Centralny IIc <sup>(2)(4)</sup>	Warszawa	11.124	235	3	45	1.919	20.355	187
Viva Jagodno IIb <sup>(2)</sup>	Wrocław	8.876	152	-	42	2.106	17.128	110
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.758	206	124	15	882	9.114	67
Nowe Warzymice IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.818	75	-	23	944	8.543	52
Osiedle Vola <sup>(2)</sup>	Warszawa	4.851	84	-	8	402	5.981	76
Ursus Centralny Ib <sup>(1)</sup>	Warszawa	5.740	97	87	10	596	5.624	-
Viva Jagodno IIa <sup>(2)</sup>	Wrocław	4.329	76	50	11	707	5.565	15
Nowe Warzymice III <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.537	62	46	10	699	4.677	6
Grunwaldzka <sup>(2)</sup>	Poznań	3.351	70	34	10	434	4.237	26
Miasto Moje IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	8.938	176	167	6	455	4.002	3
Nowa Północ Ia <sup>(2)</sup>	Szczecin	5.230	110	-	12	393	3.442	98
Nowe Warzymice I <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.234	54	47	5	415	2.893	2
Miasto Moje V <sup>(1)</sup>	Warszawa	8.559	170	154	4	230	2.772	12
Eko Falenty I <sup>(2)</sup>	Warszawa	4.304	42	-	2	243	1.802	40
Ursus Centralny IIe <sup>(2)</sup>	Warszawa	16.246	280	-	5	145	1.550	275
Viva Jagodno III <sup>(2)</sup>	Wrocław	3.140	58	-	3	110	923	55
Verdis <sup>(1)</sup>	Warszawa	26.039	441	439	2	96	758	-
Nowe Warzymice II <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.492	66	63	1	88	671	2
Ursus Centralny IIa <sup>(1)</sup>	Warszawa	13.509	251	250	1	61	636	-
Miasto Moje VII <sup>(2)(5)</sup>	Warszawa	11.740	243	-	2	55	569	241
Młody Grunwald I <sup>(1)</sup>	Poznań	8.575	148	147	1	71	547	-
Między Drzewami <sup>(2)</sup>	Poznań	5.803	117	-	1	37	358	116
Młody Grunwald III <sup>(1)</sup>	Poznań	7.091	108	107	-	-	-	1
Pozostałe <sup>(1)</sup>	-	n/d	n/d	n/d	-	-	617	6
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>195.006</b>	<b>3.548</b>	<b>1.757</b>	<b>288</b>	<b>13.579</b>	<b>127.575</b>	<b>1.509</b>
Wilanów Tulip <sup>(1)(3)</sup>	Warszawa	9.574	149	136	10	755	7.298	3
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>204.580</b>	<b>3.697</b>	<b>1.893</b>	<b>298</b>	<b>14.334</b>	<b>134.872</b>	<b>1.512</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2022" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub sprzedaży".

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

(4) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 121 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m<sup>2</sup>.

(5) Część etapu projektu Miasto Moje VII przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 160 lokali o łącznej powierzchni 7.349 m<sup>2</sup>.

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

Lokalizacja	Sprzedaż w okresie 9 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	30 września 2022	30 września 2021	w tysiącach złotych	Procentowo
<i>w tysiącach złotych</i>				
Warszawa	85.268	259.242	(173.974)	(67,1%)
Wrocław	23.615	34.840	(11.225)	(32,2%)
Szczecin	20.226	54.870	(34.644)	(63,1%)
Poznań	5.141	21.917	(16.776)	(76,5%)
Pozostałe	621	4.498	(3.877)	(86,2%)
<b>Razem</b>	<b>134.872</b>	<b>375.367</b>	<b>(240.495)</b>	<b>(64,1%)</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022

## C. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Eko Falenty I	Warszawa	42	4.304
Miasto Moje VII	Warszawa	243	11.740
Ursus Centralny IIe	Warszawa	280	16.246
Nowa Północ Ia	Szczecin	110	5.230
Osiedle Vola	Warszawa	84	4.851
Między Drzewami	Poznań	117	5.803
Viva Jagodno III	Wrocław	58	3.140
<b>Razem</b>		<b>1.009</b>	<b>55.132</b>

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Perspektywy dla pozostałej części roku 2022 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

## D. Umowy istotne dla działalności Grupy

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych finalnych umów zakupu gruntów w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Dudka <sup>(1)</sup>	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	1.081	43.754
Warszawa, Marynin	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN <sup>(3)</sup>	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin <sup>(2)</sup>	końcowa	15 czerwca 2022	9,0	9,0	101	4.183
Warszawa, Zaborowska	końcowa	16 października 2021, 31 sierpnia 2022	19,5	19,5	123	6.928
Warszawa, Wolska <sup>(2)</sup>	końcowa	23 grudnia 2021, 19 września 2022	23,7	-	292	13.947
<b>Razem</b>			<b>158,3</b>	<b>134,6</b>	<b>2.030</b>	<b>93.612</b>

1) Grunt częściowo przeznaczony pod działalność PRS

2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS, wartość kontraktu 5 mln EUR przeliczona wg kursu NBP na dzień zawarcia transakcji

3) Zgodnie z umową końcową dotychczasowy właściciel działki (Orange Polska S.A.) ma prawo do korzystania z nieruchomości do dnia 31 grudnia 2024 roku do czasu wyprowadzenia infrastruktury teletechnicznej znajdującej się w budynku, korzystający z nieruchomości jest zobowiązany płacić na rzecz Spółki za najem

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Białołęka	wstępna	23 listopada 2020	24,7	15,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021, 5 października 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany <sup>(1)</sup>	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
<b>Razem</b>			<b>212,8</b>	<b>39,5</b>	<b>2.868</b>	<b>129.234</b>

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

## Sprawozdanie Zarządu

### Wybrane dane finansowe

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2022 (9 miesięcy)	4,674	4,488	4,965	4,870
2021 (9 miesięcy)	4,549	4,454	4,660	4,633
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września			
	2022	2021	2022	2021
Przychody ze sprzedaży	42.664	76.808	199.414	349.399
Zysk brutto ze sprzedaży	10.449	13.811	48.837	62.826
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3.967	8.544	18.540	38.866
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	2.583	6.324	12.072	28.767
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16,086)	12.615	(75,187)	57.384
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2.203)	(38)	(10.297)	(173)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5.993	2.444	28.011	11.116
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(11.995)	15.020	(56.063)	68.327
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.445.822	162.442.859	162.445.822
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,016	0,039	0,074	0,177

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2022	31 grudnia 2021	30 września 2022	31 grudnia 2021
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	157.831	144.711	768.604	665.583
Aktywa razem	209.805	210.157	1.021.707	966.597
Zaliczki otrzymane	37.565	43.098	182.934	198.227
Zobowiązania długoterminowe	44.132	45.888	214.913	211.057
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	76.939	72.943	374.677	335.495
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	88.734	91.326	432.117	420.045



## Sprawozdanie Zarządu

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 wyniósł 12.072 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września		zmiana	
	2022	2021	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	199.414	348.679	(149.265)	(42,8%)
Przychody ze sprzedaży usług	-	720	(720)	(100,0%)
<b>Przychody</b>	<b>199.414</b>	<b>349.399</b>	<b>(149.985)</b>	<b>(42,9%)</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(150.576)	(286.574)	136.018	(47,5%)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(150.576)</b>	<b>(286.574)</b>	<b>136.018</b>	<b>(47,5%)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>48.837</b>	<b>62.825</b>	<b>(13.986)</b>	<b>(22,2%)</b>
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(413)	-	(413)	(100,0%)
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.864)	(3.593)	729	(20,3%)
Koszty ogólnego zarządu	(18.863)	(16.877)	(1.986)	11,8%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	1.222	50	1.172	2344,0%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	115	(744)	859	(115,4%)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>28.034</b>	<b>41.661</b>	<b>(13.627)</b>	<b>(32,7%)</b>
Przychody finansowe	2.847	559	2.288	409,3%
Koszty finansowe	(6.619)	(3.354)	(3.265)	97,3%
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(5.722)	-	(5.722)	-
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(9.494)</b>	<b>(2.795)</b>	<b>(6.699)</b>	<b>239,7%</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>18.540</b>	<b>38.866</b>	<b>(20.326)</b>	<b>(52,3%)</b>
Podatek dochodowy	(6.468)	(10.099)	3.631	(36%)
<b>Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>12.072</b>	<b>28.767</b>	<b>(16.695)</b>	<b>(58%)</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>12.072</b>	<b>28.767</b>	<b>(16.695)</b>	<b>(58%)</b>
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,074</b>	<b>0,177</b>	<b>(0.103)</b>	<b>(58,2%)</b>

**Sprawozdanie Zarządu****Omówienie wyniku finansowego***Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług*

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 150,0 mln złotych (42,9%) z 349,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku do 199,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku, co jest spowodowane wydaniem mniejszej ilości lokali – spadek z 625 lokali oddanych klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku w porównaniu do 466 lokali przekazanych klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

*Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 136,0 mln złotych (47,5%) z 286,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku do 150,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku. Spadek jest spowodowany zasadniczo mniejszą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Spółkę z poziomu 625 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku do poziomu 466 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku.

*Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku wyniosła 24,5% wobec 18,0% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2021 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Ursus Centralny Ib oraz Nowe Warzymice II (odpowiednio 19,8 mln złotych, 12,7 mln złotych oraz 5,8 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 27,0% oraz 27,2%). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Viva Jagodno I, Ursus Centralny Ia oraz Vitalia III (odpowiednio 10,3 mln złotych, 10,0 mln złotych oraz 8,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 25,1%, 18,0% oraz 18,1%).

*Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,7 mln złotych (20,3%) z 3,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku do 2,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku, co zasadniczo spowodowane było niższą liczbą sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym (298 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do 766 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2021 roku), jak również wynikiem kontynuacji efektywnej strategii marketingowej wdrożonej w trakcie trwania pandemii COVID-19.

*Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 2,0 mln złotych (11,8%) z 16,9 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2021 r. do 18,9 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2022 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń w związku ze wzrostem zatrudnienia, wyższymi kosztami delegacji z tytułu pozyskiwania potencjalnych inwestorów oraz wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu oraz podatków od nieruchomości na projektach, gdzie nie zostały podpisane ostateczne akty notarialne.

*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. Strata z tytułu operacji finansowych netto wzrosła o 6,7 mln złotych (239,7%) z 2,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku do 9,5 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku. Wzrost jest spowodowany głównie wygenerowaną stratą netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 5,7 mln złotych, jak również wyższymi stopami procentowymi w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku oraz częściowo skompensowaną zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w kwocie 0,7 mln złotych.

**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 września 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	768.604	665.583
Nieruchomości inwestycyjne	62.176	28.596
Zaliczki otrzymane	182.934	198.227
Kredyty i pożyczki	210.530	250.806
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	80.349	-

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

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2022 roku wyniosła 768,6 mln złotych w porównaniu do 665,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z zakupów gruntów o łącznej wartości 75,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i skapitalizowanych kosztów finansowania projektów o łącznej wartości 174,5 mln złotych. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 150,6 mln złotych.

***Nieruchomości inwestycyjne***

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2022 roku wyniosło 62,2 mln złotych w porównaniu do 28,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wynika zasadniczo z nabycia nowych gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny o łącznej wartości 32,9 mln złotych. Na dzień 30 września 2022 roku na saldo składają się nieruchomości utrzymywane w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości jak również grunty inwestycyjne zakupione w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych oraz czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu instytucjonalnego i wzrostu ich wartości.

***Zaliczki otrzymane***

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2022 roku wyniosło 182,9 mln złotych wobec 198,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek wynika zasadniczo z rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 199,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku, który jest częściowo zrównoważony zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku w kwocie 184,2 mln złotych.

***Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek***

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 210,5 mln złotych na dzień 30 września 2022 roku wobec 250,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty obligacji serii T w kwocie 50 mln złotych, częściowo skompensowany przez wpływy netto z kredytów w kwocie 8,3 mln złotych (głównie wykorzystanie linii kredytowej Miasto Moje VI w kwocie 7,8 mln złotych). Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 września 2022 roku wyniosło 202,3 mln złotych, z czego wartość 4,4 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2023 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 4,4 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (2,2 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

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

Dnia 30 stycznia 2022 oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów inwestorskich typu SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („SAFE”) pozyskując finansowanie w kwocie 60 mln ILS, ekwiwalent 80,3 mln złotych na dzień 30 września 2022 roku. Umowy są klasyfikowane jako zobowiązanie finansowe zgodnie z wymaganiami IFRS zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Dodatkowe informacje dotyczące warunków umowy i jej rozliczenia zawarto w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

**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:

	<b>Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(75.187)	57.384
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10.298)	(173)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	28.011	11.116

**Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej**

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku wyniosły 75,2 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2021 roku w wysokości 57,4 mln złotych. Spadek w wysokości 132,6 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu ujemnych przepływy pieniężnych netto o 155,7 mln złotych w związku ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów z kwoty 339,6 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku do kwoty 184,2 mln złotych otrzymanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku.

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

- spadek przepływów w kwocie 3,6 mln złotych z tytułu zakupu gruntów o łącznej wartości 43,4 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do 47,0 mln złotych zapłaconych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku;
- spadek przepływów z tytułu zobowiązań podatkowych w łącznej kwocie 10,4 mln złotych, wynikający z zapłaty podatków w kwocie 7,1 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do zapłaty podatków w kwocie 17,5 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2021 roku;
- spadek środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych z 8,2 mln złotych na dzień 30 września 2021 roku do 5,6 mln złotych na dzień 30 września 2022 roku, co przełożyło się na dodatnie przepływy pieniężne w kwocie 2,6 mln złotych.

**Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej**

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 10,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2021 roku w wysokości 0,2 mln złotych. Ujemne przepływy są w głównej mierze efektem nabycia gruntów pod nieruchomości inwestycyjne na rozwój najmu instytucjonalnego w kwocie 10,2 mln złotych.

**Przepływy pieniężne z działalności finansowej**

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 28,0 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2021 roku w wysokości 11,1 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- wpływów z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa typu SAFE) w wysokości 74,6 mln złotych;
- braku spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek od pozostałych jednostek w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 6,7 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- spłaty netto zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 50 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 18,3 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- wpływami netto z tytułu otrzymanych kredytów bankowych w wysokości 4,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku w porównaniu do 0,6 mln złotych wpływów- w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

## A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2021	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 września 2022	Na sprzedaż na dzień 30 września 2022	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIa	Warszawa	57	194	251	-	-	-	251
Ursus Centralny Ib	Warszawa	-	96	96	1	-	1	97
Nowe Warzymice II	Szczecin	-	64	64	-	2	2	66
Miasto Moje IV	Warszawa	123	49	172	1	3	4	176
Panoramika VI	Szczecin	51	24	75	-	-	-	75
Miasto Moje V	Warszawa	-	22	22	136	12	148	170
Nowe Warzymice I	Szczecin	47	3	50	2	2	4	54
Verdis	Warszawa	436	3	439	2	-	2	441
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	29	2	31	-	-	-	31
Panoramika V	Szczecin	113	2	115	-	-	-	115
Młody Grunwald I	Poznań	144	2	146	2	-	2	148
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	22	1	23	-	-	-	23
Miasto Moje I	Warszawa	204	1	205	-	-	-	205
Młody Grunwald III	Poznań	106	1	107	-	1	1	108
Ursus Centralny Ia	Warszawa	137	1	138	-	-	-	138
Grunwald2	Poznań	267	1	268	-	-	-	268
Pozostałe projekty		-	-	-	1	6	7	7
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>1.736</b>	<b>466</b>	<b>2.202</b>	<b>145</b>	<b>26</b>	<b>171</b>	<b>2.373</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)</sup>		122	23	145	1	3	4	149
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>1.858</b>	<b>489</b>	<b>2.347</b>	<b>146</b>	<b>29</b>	<b>175</b>	<b>2.522</b>

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2022 roku oraz w latach 2023-2025 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2022	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2022	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Viva Jagodno IIa	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2021	61	15	76	4.329	Q4 2022
Nowe Warzymice III	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q2 2021	56	6	62	3.537	Q4 2022
Ursus Centralny IIb	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2021	139	67	206	11.758	Q1 2023
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q2 2021	44	26	70	3.351	Q1 2023
Miasto Moje VI	Warszawa, Białołęka, ul. Marwilska	Q3 2021	108	119	227	11.722	Q2 2023
Ursus Centralny IIc <sup>(1)</sup>	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2021	48	187	235	11.124	Q2 2023
Nowe Warzymice IV	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2022	23	52	75	3.818	Q3 2023
Viva Jagodno IIb	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q4 2021	42	110	152	8.876	Q3 2023
Eko Falenty I	Falenty Nowe, ul. Droga Hrabaska	Q1 2022	2	40	42	4.303	Q3 2023
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	8	76	84	4.851	Q4 2023
Nowa Północ Ia	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q3 2022	12	98	110	5.230	Q1 2024
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q4 2022 <sup>(3)</sup>	1	116	117	5.803	Q2 2024 <sup>(3)</sup>
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q2 2023 <sup>(3)</sup>	3	55	58	3.140	Q4 2024 <sup>(3)</sup>
Miasto Moje VII <sup>(2)</sup>	Warszawa, Białołęka, ul. Marwilska	Q1 2023 <sup>(3)</sup>	2	241	243	11.740	Q4 2024 <sup>(3)</sup>
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2023 <sup>(3)</sup>	5	275	280	16.246	Q1 2025 <sup>(3)</sup>
<b>Razem</b>			<b>554</b>	<b>1.483</b>	<b>2.037</b>	<b>109.827</b>	

(1) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 121 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m<sup>2</sup>.

(2) Część etapu projektu Miasto Moje VII przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 160 lokali o łącznej powierzchni 7.349 m<sup>2</sup>.

(3) Projekty, gdzie sprzedaż już się rozpoczęła, daty rozpoczęcia i zakończenia budowy są prognozowane w oparciu o plany Zarządu.

**C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w pozostałej części roku 2022**

W trakcie pozostałej części 2022 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie kolejnego etapu w ramach projektu Nova Królikarnia (etap 4b1). Etap obejmuje 11 lokali o łącznej powierzchni 2.566 m<sup>2</sup>.

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności z lokal). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali 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
Miasto Moje V <sup>(1)</sup>	Warszawa	136	51.381	Zakończony
Nowe Warzymice I <sup>(1)</sup>	Szczecin	2	1.105	Zakończony
Młody Grunwald I <sup>(1)</sup>	Poznań	2	964	Zakończony
Miasto Moje IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	845	Zakończony
Verdis <sup>(1)</sup>	Warszawa	2	715	Zakończony
Ursus Centralny Ib <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	451	Zakończony
Moko II <sup>(1)</sup>	Warszawa	-	374	Zakończony
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	344	Zakończony
Moko I <sup>(1)</sup>	Warszawa	-	319	Zakończony
Nowe Warzymice II <sup>(1)</sup>	Szczecin	-	40	Zakończony
Pozostałe <sup>(1)</sup>		-	36	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone (wyluczając JV)</b>		<b>145</b>	<b>56.573</b>	
Wilanów Tulip <sup>(1)(3)</sup>	Warszawa	1	647	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone (włączając JV)</b>		<b>146</b>	<b>57.220</b>	
Viva Jagodno IIa <sup>(2)</sup>	Wrocław	61	23.867	2022
Nowe Warzymice III <sup>(2)</sup>	Szczecin	56	23.224	2022
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	139	73.624	2023
Miasto Moje VI <sup>(2)</sup>	Warszawa	108	41.610	2023
Ursus Centralny IIc <sup>(2)</sup>	Warszawa	48	21.876	2023
Viva Jagodno IIb <sup>(2)</sup>	Wrocław	42	17.128	2023
Grunwaldzka <sup>(2)</sup>	Poznań	44	16.873	2023
Nowe Warzymice IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	23	8.543	2023
Osiedle Vola <sup>(2)</sup>	Warszawa	8	5.981	2023
Eko Falenty I <sup>(2)</sup>	Warszawa	2	1.802	2023
Nowa Północ Ia <sup>(2)</sup>	Szczecin	12	3.442	2024
Miasto Moje VII <sup>(2)(4)</sup>	Warszawa	2	569	2024
Viva Jagodno III <sup>(2)(4)</sup>	Wrocław	3	923	2024
Między Drzewami <sup>(2)(4)</sup>	Poznań	1	358	2024
Ursus Centralny IIe <sup>(2)(4)</sup>	Warszawa	5	1.550	2025
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>554</b>	<b>241.370</b>	
<b>Razem</b>		<b>700</b>	<b>298.590</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

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

(4) Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 30 września 2022 roku

## 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.

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2022 (9 miesięcy)	4,674	4,488	4,965	4,870
2021 (9 miesięcy)	4,549	4,454	4,660	4,633
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 9 miesięcy do dnia 30 września			
	2022	2021	2022	2021
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	559	947	2.613	4.310
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	3.046	1.024	14.237	4.660
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(4.137)	(2.093)	(19.337)	(9.522)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	2.352	6.324	10.993	28.767
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.135)	(443)	(9.981)	(2.015)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2.458)	(1.037)	(11.488)	(4.716)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5.269	2.097	24.626	9.538
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	978	617	4.569	2.807
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.445.822	162.442.859	162.445.822
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,015	0,039	0,068	0,177

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2022	31 grudnia 2021	30 września 2022	31 grudnia 2021
Inwestycje w jednostkach zależnych	89.679	99.676	436.718	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	53.285	43.447	259.485	199.828
Aktywa razem	146.853	145.986	715.143	671.447
Zobowiązania długoterminowe	40.714	42.985	198.267	197.705
Zobowiązania krótkoterminowe	17.627	11.675	85.838	53.697
Kapitał własny	88.512	91.326	431.038	420.045



**Sprawozdanie Zarządu****Dodatkowe informacje i objaśnienia*****Główni akcjonariusze i obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę***

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 8 listopada 2022 roku, nie było zmian w strukturze właścicieli.

Na dzień 30 września 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.

***Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu***

W związku z wycofaniem akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w dniu 26 maja 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o wprowadzeniu pewnych zmian w Statucie Spółki. W stosunku do Zarządu i Rady Nadzorczej główne zmiany są następujące:

- rezygnacji z wspólnej kadencji członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- zmniejszenie minimalnej liczby członków Rady Nadzorczej z 5 do 3,
- zniesienie wymogu powołania w Radzie Nadzorczej Komitetu ds. Audytu i Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W związku z powyższymi zmianami, które zostały zarejestrowane w Krajowym Sądzie Rejestrowym dnia 30 czerwca 2022 roku, dnia 7 lipca 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o:

- zakończeniu okresu aktualnej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej Spółki w związku ze zmianą statutu Spółki oraz o wygaśnięciu mandatów obecnych członków Rady Nadzorczej Spółki;
- ponownym powołaniu do Rady Nadzorczej Amosa Luzon, Alona Kadouri oraz Ofer Kadouri (tj. trzech spośród dotychczasowych sześciu członków Rady Nadzorczej);
- zakończeniu okresu aktualnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki w związku ze zmianą statutu Spółki oraz o wygaśnięciu mandatów obecnych członków Zarządu Spółki;
- ponownym powołaniu do Zarządu Spółki wszystkich dotychczasowych jego członków na te same funkcje (tj. Boaza Haim na Prezesa Zarządu, Yarona Shama na Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych, Andrzeja Gutowskiego na Wiceprezesa Zarządu ds. Sprzedaży oraz Karolinę Bronszewską na Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji).

**Sprawozdanie Zarządu****Dodatkowe informacje i objaśnienia*****Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu***

Również w związku z powyższymi zmianami, w dniu 29 sierpnia 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła następujące uchwały w sprawie:

- powołania pana Amosa Luzona na Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- rezygnacji ze stosowania Regulaminu Rady Nadzorczej Ronson Development SE;
- rozwiązania Komitetu ds. Audytu i rezygnacji ze stosowania jego Regulaminu;
- rozwiązania Komitetu ds. Wynagrodzeń i rezygnacji ze stosowania jego Regulaminu.

***Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu***

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 71,14%, na dzień 30 września 2022 roku i na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 67,75% udziałów i głosów w A. Luzon Group (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Spółkę, poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 66,23% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2021 roku, 66,43% na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

***Zmiany w strukturze Grupy***

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

1) Utworzenie oraz zarejestrowanie następujących Spółek:

- Ronson Development SPV12 Sp. z o.o.
- Ronson Development SPV13 Sp. z o.o.

Ronson Development SE jest bezpośrednim udziałowcem 100% udziałów w powyższych Spółkach.

2) Dnia 9 marca 2022 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Ronson Development South Sp. z o.o.:

- Ronson Development Creations Sp. z o.o.,
- Ronson Development Investment Sp. z o.o.,
- Ronson Development Metropol Sp. z o.o.,
- Ronson Development North Sp. z o.o.,
- Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.

3) Dnia 18 sierpnia 2022 roku spółka Semela Sp. z o.o. została przejęta przez Ronson Development SPV7 sp. z o.o.

4) Dnia 22 sierpnia 2022 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Ronson Development South Sp. z o.o.:

- AGRT Sp.z o.o.
- Ronson Espresso Sp. z o.o.

Struktura Grupy na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

***Sezonowość***

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

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

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

## Sprawozdanie Zarządu

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

#### ***Transakcje z jednostkami powiązаныmi***

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązаныmi wewnątrz Grupy poza opisanymi poniżej: wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotem kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tysięcy złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za łączną cenę 855 tysięcy złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

#### ***Kwartalna sprawozdawczość Spółki***

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytora Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, tylko raport półroczny podlega obowiązkowemu przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich obligatariuszy.

Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

#### ***Istotne sprawy sądowe***

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

#### ***Gwarancje udzielane przez Spółkę***

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

#### ***Pracownicy***

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 74 osoby w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

## Sprawozdanie Zarządu

---

### Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 9 listopada 2022 roku.

### W imieniu Zarządu

---

**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

---

**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

---

**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu  
ds. Sprzedaży

---

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

**Warszawa, 9 listopada 2022 roku**

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2022	31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	<i>(poddane przeglądowi/ niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		7.633	7.558
Nieruchomości inwestycyjne	9	62.176	28.596
Wartości niematerialne i prawne		760	1.016
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	25	5.067	3.846
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	10.261	8.195
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	8.807	10.041
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>94.704</b>	<b>59.251</b>
Zapasy	10	759.797	655.542
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	49.728	58.180
Zaliczki na grunty	12	32.186	48.453
Należności z tytułu podatku dochodowego		516	1.002
Pożyczki udzielone podmiotom trzecim		1.692	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	25	130	319
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		5.583	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		77.371	133.434
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>927.003</b>	<b>907.345</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1.021.707</b>	<b>966.597</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		271.068	258.996
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>432.117</b>	<b>420.045</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Obligacje	15	197.828	196.991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	16.421	13.513
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	13	663	553
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>214.913</b>	<b>211,057</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	16	78.680	61.086
Obligacje	15	-	49.770
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	15	4.441	2.477
Zabezpieczone kredyty bankowe	15	8.261	1.568
Zaliczki otrzymane	19	182.934	198.227
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		757	2.716
Rezerwy		1.615	2.128
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako grunty	13	17.641	17.523
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	80.349	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>374.677</b>	<b>335.495</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>589.590</b>	<b>546.552</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1.021.707</b>	<b>966.597</b>

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>w tysiącach PLN (za wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2022 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2022 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	199.414	61.734	348.679	102.254
Przychody ze sprzedaży usług		-	-	720	240
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>199.414</b>	<b>61.734</b>	<b>349.399</b>	<b>102.494</b>
<b>Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych</b>	20	<b>(150.576)</b>	<b>(44.500)</b>	<b>(286.574)</b>	<b>(83.259)</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>48.837</b>	<b>17.233</b>	<b>62.826</b>	<b>19.236</b>
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		(413)	(367)	-	-
Koszty sprzedaży i marketingu		(2.864)	(1.158)	(3.593)	(1.045)
Koszty ogólnego zarządu		(18.863)	(5.914)	(16.877)	(5.660)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		1.222	156	50	222
Pozostałe koszty		(1.919)	(207)	(2.611)	(1.373)
Pozostałe przychody		2.034	702	1.867	604
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>28.034</b>	<b>10.445</b>	<b>41.661</b>	<b>11.983</b>
Przychody finansowe		2.847	789	559	211
Koszty finansowe		(6.619)	(3.048)	(3.354)	(1.084)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	14	(5.722)	(2.743)	-	-
<b>Wynik operacji finansowych. Netto</b>		<b>(9.494)</b>	<b>(5.002)</b>	<b>(2.795)</b>	<b>(873)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>18.540</b>	<b>5.443</b>	<b>38.866</b>	<b>11.110</b>
Podatek dochodowy	17	(6.468)	(3.196)	(10.099)	(4.292)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>12.072</b>	<b>2.247</b>	<b>28.767</b>	<b>6.818</b>
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>12.072</b>	<b>2.247</b>	<b>28.767</b>	<b>6.818</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		12.072	2.247	28.767	6.818
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>12.072</b>	<b>2.247</b>	<b>28.767</b>	<b>6.818</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		12.072	2.247	28.767	6.818
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>12.072</b>	<b>2.247</b>	<b>28.767</b>	<b>6.818</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>		<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>	<b>162.445.822</b>	<b>162.442.859</b>
<i>W złotych</i>					
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)</b>		<b>0,074</b>	<b>0,014</b>	<b>0,177</b>	<b>0,042</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)</b>		<b>0,074</b>	<b>0,014</b>	<b>0,177</b>	<b>0,042</b>

Noty zaprezentowane na stronach 24 to 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>W tysiącach złotych</i>	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2022	-	-	-	12.072	12.072
<b>Calkowite dochody za okres</b>	-	-	-	<b>12.072</b>	<b>12.072</b>
<b>Stan na dzień 30 września 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(1.732)</b>	<b>271.068</b>	<b>432.117</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 30 września 2021	-	-	-	28.767	28.767
<b>Calkowite dochody za okres</b>	-	-	-	<b>28.767</b>	<b>28.767</b>
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
<b>Stan na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(1.732)</b>	<b>247.416</b>	<b>408.465</b>

\*zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

Noty zaprezentowane na stronach 24 to 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**
**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		12.072	28.767
<b>Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Amortyzacja		635	588
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	9	413	-
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		482	227
Koszty finansowe		5.793	3.354
Przychody finansowe		(1.359)	(559)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(1.518)	-
Strata/(zysk) z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	14	5.722	-
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(1.246)	(40)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		6.468	10.098
<b>Podsuma</b>		<b>27.462</b>	<b>42.435</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	10	(17.931)	165.049
Zmiana stanu gruntów przeznaczonych na sprzedaż		-	(22.500)
Zakup gruntów		(43.399)	(46.968)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(1.486)	(19.300)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(4.364)	(34.733)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		3.211	6.008
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		(6.205)	(1.087)
Zmiana stanu rezerw		(513)	353
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	19	(15.293)	(9.237)
<b>Podsuma</b>		<b>(58.519)</b>	<b>80.021</b>
Odsetki zapłacone		(10.905)	(5.173)
Odsetki otrzymane		1.329	-
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(7.092)	(17.464)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(75.187)</b>	<b>57.384</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(299)	(173)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(10.213)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		214	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(10.298)</b>	<b>(173)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych. po potrąceniu opłat bankowych	15	51.008	5.970
Splata kredytów bankowych	15	(46.417)	(5.394)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	15	-	96.181
Wykup obligacji	15	(50.000)	(77.929)
Splata pożyczek od innych podmiotów		-	(6.674)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1.206)	(919)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	14	74.626	-
Wykup akcji własnych		-	(119)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>28.011</b>	<b>11.116</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(57.474)</b>	<b>68.327</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		133.434	135.099
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.411	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>		<b>77.371</b>	<b>203.426</b>

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 65,021 tys. złotych na dzień 30 września 2022 oraz 45,079 tys. złotych na dzień 30 września 2021 roku

Noty zaprezentowane na stronach 24 to 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.



**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 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.

Na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio przez A. Luzon Group (via I.T.R. Dori B.V.) and 32,98% udziałów jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (jednostkę dominującą najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 9 listopada 2022 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 2021 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 2021 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: [www.ronson.pl](http://www.ronson.pl).

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 2-19).

## Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

### Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

#### Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSR 16 – „Rzeczowe Aktywa trwałe - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa”;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja Założeń Koncepcyjnych w MSSF;
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzajem obciążenia;
- Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 (MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”).

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

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

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2022 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach.

#### *Instrumenty finansowe – zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat*

Zobowiązania finansowe początkowo wyceniane są w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat w zależności od przypadku jako: kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Wszystkie zobowiązania finansowe w momencie pierwotnego ujęcia wyceniane są w wartości godziwej, natomiast w przypadku kredytów i pożyczek po odjęciu kosztów transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować. Jako zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat Grupa uznaje umowę inwestorską podpisaną w lutym 2022 roku (dodatkowe informacje dotyczące umowy znajdują się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej).

Powyższe zobowiązanie jest następnie wyceniane w wartości godziwej. Zysk bądź strata na zobowiązaniu finansowym wycenianym do wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat następująco:

- kwotę zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego, którą można przypisać do zmian w ryzyku kredytowym danego zobowiązania jest prezentowana w innych całkowitych dochodach;
- pozostała kwota zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego jest prezentowana w rachunku zysków i strat w linii: “Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat”;

dopóki efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania opisanym w punkcie a) doprowadziłyby do stworzenia lub zwiększenia rozbieżności księgowej w rachunku zysków i strat, wtedy wszystkie zmiany wynikające z wyceny w wartości godziwej (włączając efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania) są prezentowane w wyniku rachunku zysków i strat.

#### *Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy*

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, na każdy okres sprawozdawczy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości***Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy*

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny uznaje się za spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa analizuje określone warunki minimalizacji ryzyk, które są podstawą wyceny do wartości godziwej jak np. pozwolenie na budowę, podpisanie umowy z generalnym wykonawcą.

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę oprócz warunków opisanych powyżej także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych w wartości godziwej aktualizowane są w taki sposób, aby odzwierciedlały warunki rynkowe panujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej to cena, jaka zostałaby otrzymana za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacona za przeniesienie zobowiązania w transakcji pomiędzy uczestnikami rynku przeprowadzonej na standardowych warunkach na dzień wyceny. Wartość godziwa podlega weryfikacji przez wyceny przygotowywane przez zewnętrznych ekspertów w współpracy z Zarządem. W celu ustalenia wartości godziwej nieruchomości, niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie do wyceny nieruchomości w zależności od konkretnego składnika aktywów.

**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.

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem opisanych poniżej zmian.

*Wycena zobowiązania finansowego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat*

Wartość godziwa zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o symulacyjny model Monte Carlo oraz model Black & Scholes. Ustalenie wartości godziwej zobowiązania wymaga użycia szacunków takich jak cena udziałów, cena wykonawcza, termin zapadalności zobowiązania, stopa wolna od ryzyka, ryzyko kredytowe, oczekiwana zmienność oraz oczekiwany dochód z dywidendy. Dodatkowe informacje zawarto w nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

**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.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

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

**Nota 6 – Sezonowość**

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

**Nota 7 – Struktura Grupy**

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2022	31 grudnia 2021
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2000	-	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2005	-	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2007	-	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
32 Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2022	100%	-
33 Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2022	100%	-
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
34 AGRT Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	2007	-	100%
35 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		30 września 2022	31 grudnia 2021
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
46 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Espresso Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	2006	-	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzycime Sp. k	2011	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
55 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
58 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
61 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
70 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
71 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
72 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
73 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
74 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
75 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
76 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
77 Darwen Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
85 Semela Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	2021	-	100%
<b>c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>			
86 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
87 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
88 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
89 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

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

2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2022 roku.

3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 9 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 9 marca 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

4) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 18 sierpnia 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development SPV7 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 18 sierpnia 2022 r. Ronson Development SPV7 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 22 sierpnia 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 22 sierpnia 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

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

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ projektu 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 zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. 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. 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) uzyskanych na tych rynkach.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 30 września 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	531.839	95.339	11.725	64.128	112.750	8.895	72.585	-	92.362	-	-	(6.528)	983.095
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.612	-	38.612
<b>Aktywa razem</b>	<b>531.839</b>	<b>95.339</b>	<b>11.725</b>	<b>64.128</b>	<b>112.750</b>	<b>8.895</b>	<b>72.585</b>	<b>-</b>	<b>92.362</b>	<b>-</b>	<b>38.612</b>	<b>(6.528)</b>	<b>1.021.707</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	187.114	3.955	1.665	25.322	12.730	1	30.148	-	26.641	-	-	(1.665)	285.911
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303.679	-	303.679
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>187.114</b>	<b>3.955</b>	<b>1.665</b>	<b>25.322</b>	<b>12.730</b>	<b>1</b>	<b>30.148</b>	<b>-</b>	<b>26.641</b>	<b>-</b>	<b>303.679</b>	<b>(1.665)</b>	<b>589.590</b>

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	-	(15.749)	926.660
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.937	-	39.937
<b>Aktywa razem</b>	<b>546.714</b>	<b>85.181</b>	<b>19.914</b>	<b>30.449</b>	<b>116.951</b>	<b>-</b>	<b>45.403</b>	<b>-</b>	<b>97.797</b>	<b>-</b>	<b>39.937</b>	<b>(15.749)</b>	<b>966.597</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	-	(547)	266.666
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.886	-	279.886
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>218.314</b>	<b>952</b>	<b>547</b>	<b>1.329</b>	<b>6.064</b>	<b>-</b>	<b>11.413</b>	<b>-</b>	<b>28.594</b>	<b>-</b>	<b>279.886</b>	<b>(547)</b>	<b>546.552</b>

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem <sup>(2)</sup>										
<b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	164.336	-	14.096	623	2.325	-	176	-	31.954	-	-	(14.096)	199.414
<b>Wynik segmentu</b>	40.936	1.095	2.763	63	(2.567)	1.376	(546)	-	6.407	-	-	(2.763)	46.765
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.731)	-	(18.731)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>40.936</b>	<b>1.095</b>	<b>2.763</b>	<b>63</b>	<b>(2.567)</b>	<b>1.376</b>	<b>(546)</b>	<b>-</b>	<b>6.407</b>	<b>-</b>	<b>(18.731)</b>	<b>(2.763)</b>	<b>28.034</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	142	(74)	(58)	(710)	(34)	(2)	(11)	-	79	-	(8.884)	58	(9.494)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>41.078</b>	<b>1.020</b>	<b>2.705</b>	<b>(647)</b>	<b>(2.601)</b>	<b>1.374</b>	<b>(557)</b>	<b>-</b>	<b>6.486</b>	<b>-</b>	<b>(27.615)</b>	<b>(2.705)</b>	<b>18.540</b>
Podatek dochodowy													(6.468)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>12.072</b>

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

(2) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
			Wynajem <sup>(2)</sup>										
<b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	188.043	29.166	3.820	582	18.813	-	89.094	-	23.702	-	-	(3.820)	349.399
<b>Wynik segmentu</b>	26.176	5.684	117	176	4.204	-	18.054	-	3.924	-	-	(117)	58.218
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.557)	-	(16.557)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>26.176</b>	<b>5.684</b>	<b>117</b>	<b>176</b>	<b>4.204</b>	<b>-</b>	<b>18.054</b>	<b>-</b>	<b>3.924</b>	<b>-</b>	<b>(16.557)</b>	<b>(117)</b>	<b>41.661</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(217)	(70)	(69)	144	(22)	-	(49)	-	(120)	-	(2.462)	69	(2.795)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>25.958</b>	<b>5.614</b>	<b>48</b>	<b>320</b>	<b>4.182</b>	<b>-</b>	<b>18.005</b>	<b>-</b>	<b>3.804</b>	<b>-</b>	<b>(19.019)</b>	<b>(48)</b>	<b>38.866</b>
Podatek dochodowy													(10.099)
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>28.767</b>

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

(2) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności**

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint venture		Wynajem <sup>(2)</sup>	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Mieszkania	Domy											
<b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	58.856	-	36	213	-	-	-	-	2.665	-	-	(36)	61.734
<b>Wynik segmentu</b>	16.970	(210)	(78)	(255)	(26)	(0)	(246)	-	443	-	-	78	16.676
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.231)	-	(6.231)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>16.970</b>	<b>(210)</b>	<b>(78)</b>	<b>(255)</b>	<b>(26)</b>	<b>(0)</b>	<b>(246)</b>	<b>-</b>	<b>443</b>	<b>-</b>	<b>(6.231)</b>	<b>78</b>	<b>10.445</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	105	(45)	(10)	(765)	(14)	(1)	12	-	44	-	(4.337)	10	(5.001)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>17.076</b>	<b>(255)</b>	<b>(88)</b>	<b>(1.021)</b>	<b>(41)</b>	<b>(1)</b>	<b>(234)</b>	<b>-</b>	<b>487</b>	<b>-</b>	<b>(10.568)</b>	<b>88</b>	<b>5.443</b>
Podatek dochodowy													
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>(3.196)</b>
													<b>2.247</b>

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

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint venture		Wynajem <sup>(2)</sup>	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Mieszkania	Domy											
<b>Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów<sup>(1)</sup></b>	46.474	6.845	3.820	191	3.359	-	41.096	-	4.529	-	-	(3.820)	102.494
<b>Wynik segmentu</b>	4.629	2.148	589	187	(296)	-	10.535	-	733	-	-	(589)	17.937
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.954)	-	(5.954)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>4.629</b>	<b>2.148</b>	<b>589</b>	<b>187</b>	<b>(296)</b>	<b>-</b>	<b>10.535</b>	<b>-</b>	<b>733</b>	<b>-</b>	<b>(5.954)</b>	<b>(589)</b>	<b>11.983</b>
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(139)	(22)	(356)	45	(9)	-	(12)	-	(14)	-	(721)	356	(873)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>4.491</b>	<b>2.127</b>	<b>233</b>	<b>232</b>	<b>(305)</b>	<b>-</b>	<b>10.523</b>	<b>-</b>	<b>718</b>	<b>-</b>	<b>(6.675)</b>	<b>(233)</b>	<b>11.110</b>
Podatek dochodowy													
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>													<b>(4.292)</b>
													<b>6.818</b>

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022</b>	<b>Za rok zakończony 31 grudnia 2021</b>
<b>Saldo otwarcia</b>	28.596	8.956
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	130	(8)
Przeniesienie do Rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zakup gruntów inwestycyjnych	33.863	19.944
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	(413)	(297)
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>62.176</b>	<b>28.596</b>
<i>Koszt na moment nabycia</i>	<i>57.445</i>	<i>23.590</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>675</i>	<i>537</i>
<i>Aktualizacja wartości godziwej</i>	<i>4.055</i>	<i>4.468</i>

Na dzień 30 września 2022 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

W okresie zakończonym 30 września 2022 roku Spółka nabyła grunty przeznaczone pod działalność PRS zlokalizowane w Warszawie, Marynin oraz Wola, o łącznej wartości 32.9 mln złotych.

*Wycena według wartości godziwej*

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Grupa dokonała wyceny dwóch nieruchomości inwestycyjnych w budowie do wartości godziwej przy zastosowaniu metody porównawczej (metoda porównania parami). Wycenę wykonał niezależny rzeczoznawca. Poniższa tabela przedstawia wpływ wyceny na wynik finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku.

<b>Inwestycja</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Wartość księgowa na dzień 30 września 2022</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 30 września 2022</b>	<b>Zysk/(strata) z tytułu wyceny inwestycji według wartości godziwej</b>
Galopu	Warszawa, Ursynów	8.766	11.939	3.173
Poleczki	Warszawa, Ursynów	12.062	8.476	(3.586)
<b>Razem</b>		<b>20.828</b>	<b>20.415</b>	<b>(413)</b>

*Metoda porównawcza (metoda porównania parami)*

Podejście to stosuje się do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, dla których dostępne są dane o porównywalnych transakcjach sprzedaży nieruchomości na danym rynku oraz nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Wycena tego typu nieruchomości polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy charakterystyczne decydujące o cenie zakupu oraz warunki transakcji. Ze względu na fakt, że na rynku zawieranych jest niewiele porównywalnych transakcji, a ceny takich transakcji znacznie się różnią, wyceny zostały wykonane metodą porównania parami. Grupa stosuje to podejście głównie do wyceny nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych o nieokreślonym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu przestrzennym, na których nie poniesiono nakładów inwestycyjnych.

*Hierarchia wartości godziwej*

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych dokonano na Poziomie 2 hierarchii wartości godziwej, ale nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 3 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2021-2022. Wszystkie inne dane wejściowe pochodziły z Poziomu 2, tj. transakcji obserwowalnych na rynku w wybranym okresie.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 10 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę**

*Zapasy*

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	(12.975)	78.305	424.304
Koszty prac budowlanych	115.557	(76.355)	152.618	191.820
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	(2.419)	6.981	21.693
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	38.432	(3.422)	10.935	45.945
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu <sup>(2)</sup>	3.039	(317)	923	3.645
Pozostałe	3.647	(1.859)	1.605	3.393
<b>Produkcja w toku</b>	<b>536.780</b>	<b>(97.348)</b>	<b>251.367</b>	<b>690.800</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2022
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>105.681</b>	97.348	(148.457)	<b>54.572</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 września 2022
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(4.118)</b>	-	1.150	<b>(2.968)</b>

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja <sup>(3)</sup>	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2022
<b>Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów<sup>(2)</sup></b>	<b>17.199</b>	1.447	(165)	(1.088)	<b>17.393</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>655.542</b>				<b>759.797</b>
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 7,4373%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

*Grunty przeznaczone pod zabudowę*

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Na dzień zakończony 30 września 2022</b>	<b>Na dzień zakończony 31 grudnia 2021</b>
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>10.041</b>	<b>45.486</b>
Sprzedaż gruntu	-	(24.976)
Przeniesione z zapasów	-	(7.766)
Zwiększenie	50	-
Odpis aktualizujący	(1.284)	(2.703)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>8.807</b>	<b>10.041</b>
<b>W tym:</b>		
Wartość księgowa	17.396	17.301
Odpis aktualizujący	(8.589)	(7.260)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>8.807</b>	<b>10.041</b>

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych oraz sprzedaż gruntu z projektu Naturalis w kwocie 24.976 tysięcy złotych. Ruchy związane ze zmianami na odpisie aktualizującym szczegółowo opisane zostały szerzej w Nocie 21.

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Na dzień 30 września 2022</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2021</b>
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	34.024	31.800
Należności z tytułu dostaw i usług	3.074	2.823
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	976	809
Wadium	-	1.437
Depozyt notarialny	1.614	14.742
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(1)</sup>	10.040	6.569
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>49.728</b>	<b>58.180</b>

*(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 1,8 mln złotych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.*

W okresach zakończonych dnia 30 września 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 515 tysięcy złotych oraz 1.043 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Kancelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Spadek w wartości salda w porównaniu do końca roku 2021 wynika głównie z finalnego zakupu gruntu w Warszawie zlokalizowanego na Białołęce (14,7 mln złotych) skompensowanym wpłaconymi depozytami notarialnymi z tytułu zakupu gruntów w Warszawie, zlokalizowanych na Białołęce (513 tys. złotych) oraz na Bielaniech (1,1 mln złotych). Saldo wadium dotyczyło uczestnictwa w przetargu na potencjalny zakup gruntu, który został anulowany przez Sąd i zwrócony w pierwszym kwartale 2022 roku.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

Saldo należności z tytułu podatku VAT wzrosło o 2,2 mln złotych w związku z kontynuacją procesu nabywania gruntów w okresie zakończonym 30 września 2022 r. (podpisane wstępne i końcowe umowy sprzedaży), częściowo skompensowanym zwrotem VAT w łącznej kwocie 19,8 mln zł. Więcej informacji znajduje się w Nocie 26 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Proces zwrotu podatku VAT trwa do 180 dni.

Na dzień 30 września 2022 roku oraz na moment przygotowania sprawozdania finansowego w spółkach Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp. k. („Projekt 3”) oraz Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp. k. („Projekt 6”) trwają kontrole podatkowe.

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

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

Od 2021 roku Spółki przeprowadzały transakcje zakupu gruntów na terenie Warszawy od grupy spółek IŁ Capital i od tych transakcji wystąpiły w wyżej wymienionych miesiącach o zwrot VAT. W związku ze skomplikowaną transakcją zakupu gruntów w Spółce Projekt 3 kontrola została przedłużona do 6 lutego 2023 roku natomiast w Spółce Projekt 6 powinna zostać zakończona do dnia 17 stycznia 2023 roku.

**Nota 12 – Zaliczki na grunty**

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<b>Lokalizacja inwestycji</b>	<b>Na dzień 30 września 2022</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2021</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	8.986	7.500
Warszawa, Ursynów	-	9.000
Warszawa, Ursus	10.000	10.000
Warszawa, Targówek	4.000	4.000
Warszawa, Włochy	2.100	2.100
Warszawa, Ochota	7.100	7.100
Warszawa, Białołęka	-	3.753
Warszawa, Bemowo	-	5.000
<b>Razem</b>	<b>32.186</b>	<b>48.453</b>

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów zostały zawarte w nocie 26 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 13 – MSSF 16**

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 30 września 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na należności	30 września 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17.199	1.704	(165)	-	(257)	(1.088)	17.393
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(8)	-	138	-	675
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(63)	-	-	-	387
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Koszty finansowe	Platności	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na zobowiązania	30 września 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17.231	1.704	787	(1.160)	(265)	(1.090)	17.207
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	-	-	-	435
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	34	(45)	121	-	663

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022 oraz zakupu gruntu z użytkowaniem wieczystym

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	-	(167)	-	6 379	(2.688)	17.199
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	(8)	-	-	-	545
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	-	353	(57)	-	-	-	296
<i>W tysiącach złotych</i> <th>1 stycznia 2021</th> <th>Nabycia</th> <th>Koszty finansowe</th> <th>Platności</th> <th>Rekalkulacja<sup>(1)</sup></th> <th>Przeniesienie na zobowiązania</th> <th>31 grudnia 2021</th>	1 stycznia 2021	Nabycia	Koszty finansowe	Platności	Rekalkulacja <sup>(1)</sup>	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	-	746	(903)	6.204	(2.718)	17.231
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	-	292	-	-	-	-	292
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	-	-	(37)	-	-	553

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

Dnia 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała łącznie 5 indywidualnych umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Jednym z warunków wymaganych do zrealizowania umowy był fakt, że Spółka Luzon Group (główny udziałowiec) wykupi wszystkie akcje Ronsona i rozpocznie proces wycofania akcji Spółki z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Ronson do dnia 30 września 2022 roku.

Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu Spółki z rynku regulowanego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania instrumentów zamiennych na akcje Spółki, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

Powyższe umowy nie nakładają na Spółkę żadnych restrykcyjnych kowenantów, jak również żadnych dodatkowych obciążeń z tytułu potencjalnych odsetek. Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej opisane warunki, umowa SAFE została zakwalifikowana jako zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Na dzień 30 września 2022 roku wartość godziwa umowy wyniosła 57.634 tys. szekli izraelskich (80.349 tys. złotych) przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. Strata na wycenie do wartości godziwej w kwocie 5.722 tys. złotych została ujęta w rachunku wyników.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez Inwestorów oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień transakcji oraz na dzień 30 września 2022 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w Ronson [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota inwestycji w Ronson w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 30.09.2022 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	2.020.640	(143.907)
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	35.264.558	(2.511.487)
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.679.474	(190.828)
Moore Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	20.087.303	(1.430.587)
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	20.296.835	(1.445.509)
<b>Razem</b>	<b>60.000.000</b>		<b>8.229.439</b>	<b>74.626.492</b>	<b>80.348.810</b>	<b>(5.722.318)</b>

**Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny**

Wycena umowy SAFE została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych. Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych (“AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty. Założenia użyte w modelu wyceny są oparte na przyszłych zmiennych rynkowych z uwzględnieniem oceny Zarządu Spółki co do realizacji umowy. Liczne obiektywne i subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

- ceny, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki biznesowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Spółki;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Spółki, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe;
- jakakolwiek korekta związana z brakiem płynności akcji zwykłych;
- zakup akcji preferowanych przez inwestorów zewnętrznych w transakcjach na warunkach rynkowych;
- wyniki rynkowe porównywalnych spółek giełdowych.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

*Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny*

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego oraz długu. W celu wyceny składnika kapitałowego użyto modelu symulacyjnego Monte Carlo (“Monte Carlo”) oraz modelu Black & Scholes (“B&S”). Oba modele umożliwiają obliczenie wartości opcji w oparciu o cenę akcji, cenę wykonania, termin zapadalności długu, stopę wolną od ryzyka, oczekiwaną zmienność oraz oczekiwaną stopę dywidendy.

Wartość godziwa komponentu kapitałowego została ustalona biorąc pod uwagę dwa scenariusze, a następnie zastosowanie średniej ważonej w oparciu o ich względne prawdopodobieństwo w celu uzyskania średniej wartości komponentu kapitałowego. Komponent długu jest wyceniany poprzez zdyskontowanie pierwotnej kwoty umowy 3% stopą rentowności zgodnie z zapisami umowy, dodatkowo pomniejszoną o różnicę w wartości godziwej obligacji Grupy Luzon (seria 10) do wyemitowania, pomiędzy 3% stopą rentowności obiecaną inwestorom a stopą rentowności na rynku obligacji.

W celu ustalenia wartości akcji Spółki zastosowano dwie metody wyceny porównawczej:

**a.** oszacowanie tempa zmiany kursu akcji spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia wycofania Spółki z obrotu do dnia sprawozdawczego, przyjęto wartość porównawczą jako średnią stopę zmiany kursu akcji Spółki (średnia zmiana -22,7%).

**b.** analizę porównawczą bazującą na mnożniku kapitałowym spółek porównywanych oraz przy wykorzystaniu średniego mnożnika kapitałowego spółek analizowanych na dzień wyceny oraz kapitałów własnych spółki na dzień zawarcia umowy SAFE (mnożnik kapitałowy na poziomie 0,66).

Połączenie powyższych dwóch metod oddaje bardziej wiarygodny obraz zmian wyceny kursu akcji Spółki pomiędzy datą wycofania spółki z GPW, a datą wyceny.

Wyceny umów SAFE zostały wykonane przy użyciu poziomu 3 z hierarchii wartości godziwej. Poniższa tabela przedstawia informacje ilościowe dotyczące istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych wykorzystywanych w pomiarach wartości godziwej na poziomie 3:

Opis instrumentu	Wartość godziwa na dzień 30 września 2022 roku	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Umowa inwestorska SAFE	ILS 57.6 mln	Data pierwszej oferty publicznej, cena bazowa opcji (wynik z modelu Monte Carlo), oczekiwania zmienność, cena akcji	Zakres danych: 0%-100% prawdopodobieństwo IPO oczekiwana zmienność – 30%-45%	Relacja – zwiększone prawdopodobieństwo wydarzenia się IPO skutkowałoby zwiększeniem wartości godziwej komponentu kapitałowego o 1,7 mln za każde 1000 punktów bazowych. Wyższa zmienność zwiększyłaby wartość godziwą komponentu kapitałowego instrumentu finansowego.

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



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

	Za okres zakończony 30 września 2022	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>249.238</b>	<b>230.072</b>
Wykup obligacji	(50.000)	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	(2.247)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	100.000
Koszty emisji	-	(2.648)
Zamortyzowany koszt emisji	1.068	1.576
Odsetki naliczone	12.429	10.775
Odsetki spłacone	(10.466)	(10.362)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>202.269</b>	<b>249.238</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	4.441	52.247
Zobowiązania długoterminowe	197.828	196.991
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>202.269</b>	<b>249.238</b>

Dnia 9 maja 2022 roku Spółka spłaciła w całości zobowiązanie z tytułu obligacji serii T wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 51,1 mln złotych. Po tych spłatach wartość zobowiązania z tytułu obligacji serii T wyniosła zero.

#### Obligacje na dzień 30 września 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii V <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	-	(981)	99.019
Obligacje serii W <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	4.441	(1.192)	103.249
<b>Razem</b>				<b>200.000</b>	<b>4.441</b>	<b>(2.172)</b>	<b>202.269</b>

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

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

#### Obligacje na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	332	(230)	50.102
Obligacje serii V <sup>(1)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.136	(1.467)	99.669
Obligacje serii W <sup>(2)</sup>	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	1.009	(1.542)	99.466
<b>Razem</b>				<b>250.000</b>	<b>2.477</b>	<b>(3.239)</b>	<b>249.238</b>

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 15 – Zobowiązania finansowe

#### Wskaźniki finansowe dla kowenantów

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obligowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	30 września	31 grudnia
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2022	2021
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	202.269	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	8.261	1.568
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	80.349	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	409	292
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(5.583)	(8.794)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(77.371)	(133.434)
<b>Dług netto</b>	<b>208.334</b>	<b>108.870</b>
Kapitał własny razem	432.117	420.045
<b>Wskaźnik</b>	<b>48,2%</b>	<b>25,9%</b>
<b>Maksymalna wartość wskaźnika</b>	<b>80,0%</b>	<b>80,0%</b>

#### Pozostałe kowenanty

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 656 tysięcy oraz 862 tysięcy złotych.

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

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

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

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 15 – Zobowiązania finansowe**

*Zabezpieczone kredyty bankowe*

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Za okres zakończony 30 września 2022</b>	<b>Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021</b>
	<b>(poddane przeglądowi/ niebadane)</b>	<b>(badane)</b>
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>1.568</b>	-
Otrzymane kredyty bankowe	53.112	20.031
Splaty kredytów bankowych	(46.417)	(18.497)
Opłaty bankowe zapłacone	(2.106)	(809)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1.573	571
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	531	238
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	-	34
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>8.261</b>	<b>1.568</b>
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	8.261	1.568
Zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>8.261</b>	<b>1.568</b>

*Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 września 2022 roku:*

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 30 września 2022r. ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 30 września 2022r. ('000 złotych)
Ursus IB	PLN	3 Month Wibor + 3.00%	2023	26.700	-	-	-
Grunwaldzka	PLN	3 Month Wibor + 2.90%	2023	20.880	487	-	487
Miasto Moje VI	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	59.600	7.774	-	7.774
Ursus IIC	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	61.900	-	-	-
Nowe Warzymice IV	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	20.000	-	-	-
Viva Jagodno IIB	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	38.850	-	-	-
<b>Razem</b>				<b>227.930</b>	<b>8.261</b>	-	<b>8.261</b>

*Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2021 roku:*

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)
Ursus IB	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	639	10	649
Miasto Moje V	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	35.300	449	12	461
Nowe Warzymice II	PLN	3M Wibor + 3,00%	2022	15.300	446	12	458
Grunwaldzka	PLN	3M Wibor + 2,90%	2023	20.880	-	-	-
<b>Razem</b>				<b>98.180</b>	<b>1.534</b>	<b>34</b>	<b>1.568</b>

Dnia 28 stycznia 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Miasto Moje VI w wysokości do 59,6 mln złotych. W dniu 11 kwietnia 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Ursus Centralny IIC w wysokości 61,9 mln złotych. Dnia 15 lipca 2022 roku Spółka podpisała 2 umowy o kredyt inwestycyjny dla projektu Nowe Warzymice IV (do kwoty 20 mln złotych) oraz dla projektu Viva Jagodno IIB (do kwoty 38,8 mln złotych).

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).

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług <sup>(1)</sup>	47.787	22.909
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	22.768	25.121
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	4.424	8.007
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	1.847	2.061
Pozostałe zobowiązania	870	2.165
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	984	823
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>78.680</b>	<b>61.086</b>

(1) Wzrost zobowiązań handlowych wynika głównie z przeprowadzonej w dniu 19 września 2022 roku transakcji, w której Spółka poprzez swoją spółkę zależną podpisała umowę końcową zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie, której płatność za grunt w wysokości 24,3 mln złotych jest odroczone do stycznia 2023 roku.

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

**Nota 17 – Podatek dochodowy**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2022 (niepoddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2021 (niepoddane przeładowi/ niebadane)
<b>Podatek bieżący</b>				
Podatek dochodowy za bieżący okres	6.227	2.590	6.318	1.571
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(601)	(992)	(163)	-
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>5.627</b>	<b>1.598</b>	<b>6.155</b>	<b>1.571</b>
<b>Podatek odroczoney</b>				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2.988	1.817	4.555	1.758
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(2.147)	(219)	(611)	963
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>841</b>	<b>1.598</b>	<b>3.944</b>	<b>2.721</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>6.468</b>	<b>3.196</b>	<b>10.099</b>	<b>4.293</b>

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 30 września 2022 wyniosła 34% (26% w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2021 roku). Wyższa efektywna stopa procentowa za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku była wynikiem wyższych kosztów niepodatkowych będących wynikiem przekroczenia limitów finansowania dłużnego oraz usług niematerialnych zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

## 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2022
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	4.285	2.147	6.432
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	20.420	4.062	24.482
Odsetki naliczone od pożyczek	1.885	373	2.258
Rezerwa na koszty okresu	760	(121)	639
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.610	25	2.635
Strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej	-	1.087	1.087
Pozostałe	1.953	(700)	1.253
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>31.913</b>	<b>6.874</b>	<b>38.787</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	27.553	6.588	34.141
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	7.608	1.268	8.876
Odsetki naliczone	635	(69)	566
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	975	(0)	975
Pozostałe	461	(72)	389
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>37.232</b>	<b>7.715</b>	<b>44.947</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 17)</b>		<b>841</b>	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.913		38.787
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	37.231		44.947
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23.718)		(28.526)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>8.195</b>		<b>10.261</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>13.513</b>		<b>16.421</b>

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 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 momentem sprzedaży (która wzrasta wraz ze wzrostem pozycji), a momentem dostarczania lokali klientom (która spada, wraz ze spadkiem pozycji).

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
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	198.047	219.645
- wzrost (zaliczki otrzymane)	184.193	436.801
- spadek (przychód rozpoznany)	(199.414)	(458.399)
<b>Łącznie zaliczki otrzymane</b>	<b>182.826</b>	<b>198.047</b>
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	108	180
<b>Razem</b>	<b>182.934</b>	<b>198.227</b>

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 22.

Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 6 miesięcy od zakończenia budowy.

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

	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022  (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2022  (niepoddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021  (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2021  (niepoddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	199.414	61.734	348.679	102.254
Przychody ze sprzedaży usług	-	-	720	240
<b>Łącznie przychody ze sprzedaży</b>	<b>199.414</b>	<b>61.734</b>	<b>349.399</b>	<b>102.494</b>
<b>Koszty własne</b>				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych (Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(151.061)	(44.500)	(286.290)	(80.763)
	485	-	(284)	(2.496)
<b>Łącznie koszty własne</b>	<b>(150.576)</b>	<b>(44.500)</b>	<b>(286.574)</b>	<b>(83.259)</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>48.837</b>	<b>17.234</b>	<b>62.826</b>	<b>19.236</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży %</b>	<b>24%</b>	<b>28%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę w kwocie 2.525 tysięcy złotych (1.148 tysięcy złotych odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 1.377 tysięcy złotych odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę), przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.659 tysięcy złotych. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów wynikało z realizacji sprzedaży na projektach, które wykazywały ujemną marżę w poprzednich okresach, dodatniej marży na projektach, które zaczęły budowę w pierwszym kwartale 2022 roku oraz ze wzrostu cen sprzedaży na projektach przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpis był utworzony w poprzednich okresach. Z drugiej strony, utworzenie odpisu było wynikiem założonych wyższych przewidywanych kosztów od Generalnego Wykonawcy na wybranych projektach. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka zawiązała odpis aktualizujący w kwocie 2.505 tysięcy złotych oraz rozwiązała odpis aktualizujący zapasy w kwocie 2.835 tysięcy złotych.

**Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe**

*(i) Zobowiązania inwestycyjne:*

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

	<b>Zobowiązania inwestycyjne</b>			
	<b>Zakontraktowana kwota na dzień 30 września 2022</b>	<b>Kwota nierozliczona na dzień 30 września 2022</b>	<b>Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2021</b>	<b>Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2021</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	166.087	65.244	167.567	129.300
Hochtief polska S.A.	51.380	7.283	50.242	34.792
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	-	-	58.547	18.759
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	19.150	13.220	-	-
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	55.502	36.519	25.155	11.087
Leancon Sp. z o.o.	32.500	28.186	-	-
Totalbud S.A.	-	-	27.305	27.305
<b>Razem</b>	<b>324.620</b>	<b>150.452</b>	<b>328.816</b>	<b>221.243</b>

*(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:*

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

	<b>Na dzień 30 września 2022</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2021</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje V	-	29.791
Miasto Moje VI	30.392	-
Ursus Centralny Ib	-	19.158
Ursus Centralny IIc	61.900	-
Nowe Warzymice II	-	8.370
Grunwaldzka	13.436	20.880
Viva Jagodno IIB	38.850	-
Nowe Warzymice IV	20.000	-
<b>Razem</b>	<b>164.578</b>	<b>78.199</b>

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 września 2022 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

Data Ukończenia projektu*	Na dzień 30 września 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2021 (badane)		
	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 września 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 30 września 2022	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Ursus IIa	Q4 2021	-	-	80.911	75.349	5.562
Ursus IIb	Q4 2022	73.624	45.413	28.211	64.510	46.143
Ursus Ib	Q3 2022	451	474	(23)	41.720	18.282
Ursus IIc	Q2 2023	21.876	7.788	14.088	1.521	1.521
Miasto Moje IV	Q4 2021	845	743	102	15.571	241
Miasto Moje V	Q3 2022	51.381	49.473	1.909	57.945	27.244
Miasto Moje VI	Q2 2023	41.610	20.460	21.150	16.803	14.523
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	23.867	18.817	5.049	18.302	15.045
Viva Jagodno IIb	Q3 2023	17.128	6.464	10.664	-	-
Panoramika VI	Q4 2021	-	-	-	7.464	549
Panoramika V	Q3 2020	-	-	-	1.104	591
Nowe Warzymice II	Q2 2022	40	46	(6)	20.859	10.666
Nowe Warzymice III	Q4 2022	23.224	17.370	5.854	18.547	14.719
Nowe Warzymice IV	Q3 2023	8.543	2.172	6.372	-	-
Nowa Północ Ia	Q4 2023	3.442	444	2.999	-	-
Osiedle Vola	Q4 2023	5.981	775	5.206	-	-
Eko Falenty I	Q3 2023	1.802	335	1.467	-	-
Viva Jagodno III	Q4 2024	923	92	831	-	-
Między Drzewami	Q1 2024	358	-	358	-	-
Ursus Centralny IIe	Q2 2025	1.550	126	1.423	-	-
Miasto Moje VII	Q1 2025	569	61	508	-	-
Totton 3c	Q2 2021	-	-	-	1.401	(15)
Truro 3a	Q2 2021	-	-	-	3.325	2.992
Grunwaldzka	Q1 2023	16.873	9.771	7.101	12.636	10.057
Pozostałe projekty		3.856	2.000	1.856	6.529	2.980
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>297.943</b>	<b>182.826</b>	<b>115.117</b>	<b>369.148</b>	<b>171.101</b>
<b>Wilanów Tulip</b>	Q3 2021	647	605	42	8.833	3.810
<b>Razem</b>	Q4 2021	<b>298.590</b>	<b>183.431</b>	<b>115.159</b>	<b>377.981</b>	<b>174.911</b>

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



## **Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

### *(v) Sprawy sporne:*

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

- za rok 2022 w kwocie 475.642,84 złotych
- za rok 2023 w kwocie 2.033.512,04 złotych
- za rok 2024 i lata następne w kwocie 3.591.381,24 złotych.

Zarząd Spółki złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione.

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

Dnia 1 lipca 2022 roku Spółka zależna otrzymała orzeczenie z dnia 25 maja 2022 r. od Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalające wniosek Spółki. W związku z powyższym, dnia 13 lipca 2022 roku Spółka złożyła pismo do Sądu Okręgowego w Warszawie. W ocenie Spółki orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest wadliwe i nie może się ostać, a sprzeciw jest uzasadniony i konieczny.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2022 oraz ciężko jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie. W przypadku przegrania sprawy w sądzie, wynik wpłynąłby na wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntu klasyfikowanego jako zapasy oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

### **Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2021 roku, co było kontynuowane w okresie zakończonym 30 września 2022 roku, obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

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

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończony 30 września 2022.

## **Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

### **Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

#### *Czynniki ryzyka finansowego*

Ze względu na swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak: ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego 2021 nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

#### *(i) Ryzyko płynności*

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

Grupa monitoruje ryzyko płynności przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych, obligacji oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (umowa SAFE).

W porównaniu do końca roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi, dzięki którym uzyskała finansowanie na poziomie 60 milionów shekli izraelskich (80.3 mln złotych). Więcej szczegółów zostało przedstawione w Nocie 14. Poza powyższym, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niedyskontowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku, jak opisano w nocie 15.

#### *(ii) Szacowanie wartości godziwej*

Nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe wynikające z umowy SAFE są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 10 i Nocie 14). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

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

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Od stycznia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego raportu stawka WIBOR6M (najistotniejszy wskaźnik dla Spółki) wzrósł o 158,19% z 2,87% do 7,41%. Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe na WIBOR3M plus marża. Zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### (iii) Ryzyko stopy procentowej

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto oraz rachunek zysków i strat przy założeniu zmiany zmiennej stopy procentowej o 5% przy założeniu, że wszystkie pozostałe zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2022		Na dzień 31 grudnia 2021	
	Wzrost o 5%	Spadek o 5%	Wzrost o 5%	Spadek o 5%
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1.966	(1.966)	116	(116)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(10.527)	10.527	(12.540)	12.540
<b>Razem</b>	<b>(8.561)</b>	<b>8.561</b>	<b>(12.424)</b>	<b>12.424</b>
<b>Aktywa netto</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1.966	(1.966)	116	(116)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(10.527)	10.527	(12.540)	12.540
<b>Razem</b>	<b>(8.561)</b>	<b>8.561</b>	<b>(12.424)</b>	<b>12.424</b>

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

#### (iv) Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Zmiany w ustawodawstwie w 2022 rok, w szczególności: rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny od dnia 1 lipca 2022 roku, nowe prawo budowlane oraz nowe regulacje związane z partycypowaniem w kosztach budowy dróg i infrastruktury stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

Polskie środowisko prawne charakteryzuje się częstymi zmianami, niespójnością oraz brakiem jednolitej interpretacji przepisów prawa i przepisów podatkowych podlegających częstym zmianom, co wiąże się z przyczynianiem się do powstawania czynników ryzyka związanych z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności częstym zmianom podlegają regulacje i interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe, a także orzecznictwo w tym zakresie nie jest ujednocnione. W przypadku, gdy organy Skarbowe przyjmą odmienną interpretację przepisów podatkowych niż Spółka, wszystkie powyższe zmiany oraz brak jednolitego orzeczenia sądowego mogą mieć negatywne konsekwencje, które przełożą się na negatywny wpływ na działalność Spółki, jej wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

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

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

#### (v) Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

W trzecim kwartale 2022 roku gospodarka światowa nadal była osłabiana poprzez znaczne zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. Aktywność w strefie euro uległa znacznemu pogorszeniu w drugiej połowie 2022 r. z powodu trudności w łańcuchach dostaw, wzrostu oprocentowania finansowania dłużnego oraz spadku indeksu zaufania konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny trend wzrostu światowych cen oleju, gazu i węgla od początku 2021 r. po inwazji Rosji na Ukrainę gwałtownie wzrósł ze względu na nałożone sankcje na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowalnych od dziesięcioleci w Europie. Ten bezprecedensowy kryzys ma konsekwencje zarówno dla konsumentów, jak również dla rządów krajów europejskich – ograniczając politykę fiskalną, produktywność i dobrobyt gospodarstw domowych.

## **Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

### **Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

#### *(v) Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości*

Według najnowszych publikacji Banku Światowego oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski w 2023 r. spowolni bardziej niż początkowo oczekiwano ze względu na trwającą wojnę w Ukrainie, która wyhamowała perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii.

Wojna w Ukrainie pod wieloma względami ma silny wpływ na polską gospodarkę. Od początku roku oraz w kolejnych miesiącach i kwartałach Polska stoi w obliczu rosnącej inflacji i związanych z nią podwyżek stóp procentowych, rosnących cen paliw, energii i żywności, spowolnienia dynamicznego wzrostu gospodarczego oraz osłabienia polskiej waluty. Dużym wyzwaniem będzie również ogromny nacisk na aparat państwowy i krajowy system edukacji, usług medycznych i socjalnych związany z napływem uchodźców z Ukrainy. Nowa sytuacja geopolityczna wymaga również od Polski znacznego zwiększenia wydatków na obronność kraju. Konsekwencją powyższych zdarzeń może być istotny wzrost długu publicznego.

Powyższe zamiany wywarły również wpływ na funkcjonowanie branży budowlanej, której kluczową częścią jest sektor mieszkaniowy. Przerwane zostały łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich, wzrosło zapotrzebowanie na pracowników budowlanych z Ukrainy.

Wzrost inflacji spowodowany wyższymi cenami energii i produktów oraz gwałtowny wzrost stóp procentowych na rynkach finansowych spowodował, że obecna dostępność kredytów hipotecznych dla klientów znacząco się zmniejszyła. Na rynku mieszkaniowym Spółka odnotowuje znaczące przesunięcie na klientów gotówkowych z nabywców kredytów hipotecznych, co spowodowało istotny spadek sprzedaży obserwowany od początku roku.

Z drugiej strony, w oparciu o obserwacje Zarządu, wysokie stopy procentowe będą również zmuszać więcej osób do skorzystania z oferty rynku najmu, ponieważ nie będą w stanie zaciągnąć kredytu hipotecznego, wywierając jeszcze większą presję na dostępne lokale na wynajem. Konflikt wojenny będzie charakteryzował się takimi czynnikami, jak wysoka inflacja, zwiększone koszty budowy oraz bardziej restrykcyjna polityka finansowania nowych inwestycji i kredytów hipotecznych klientów ze względu na rosnące ryzyko geopolityczne i gospodarcze spowodowane tym konfliktem.

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny wpływu na działalność biznesową. W ramach swojej strategii Spółka dokona oceny swoich bieżących planowanych projektów i rozpocznie projekty, które będą zabezpieczone finansowaniem bankowym i mają największe szanse powodzenia w najbliższej przyszłości, wszystko po to, aby w jak największym stopniu złagodzić skutki kryzysu z działalności Spółki.

#### *(vi) Ryzyko inflacji*

Na początku 2022 roku, ceny energii oraz surowców rolnych były wysokie, znacząco przewyższały poziom cen z ostatnich lat. Inflacja wzrosła we wrześniu 2022 roku do 17,2% z 16,1% w sierpniu 2022 roku i była to najwyższa inflacja od marca 1997 roku. Według Urzędu Statystycznego (GUS) głównymi czynnikami wpływającymi na wysoką inflację są koszty towarów i usług konsumpcyjnych (29,9%), energia elektryczna, gaz i inne paliwa (44,3%) oraz żywność i napoje bezalkoholowe (19,3%) oraz wzrost kursów USD/PLN i EUR/PLN.

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

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

W trzecim kwartale 2022 roku w sześciu największych miastach nastąpił spadek sprzedaży o 30% w stosunku do poprzedniego kwartału i aż o 56% w stosunku do analogicznego okresu w 2021 roku.

## **Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

### **Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

#### *(vi) Ryzyko inflacji*

Spadek sprzedaży wynika głównie z wyższych stóp procentowych kredytów hipotecznych i zaostrzenia przepisów dotyczących ratingów kredytowych, co jest bezpośrednim skutkiem wysokiej inflacji i prób obniżenia stopy inflacji przez rząd poprzez zaostrzenie polityki pieniężnej i podniesienie międzybankowych stóp procentowych.

Zarząd będzie na bieżąco monitorować sytuację, a w razie potrzeby będzie podejmował odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu inflacji oraz wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

#### *Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę*

Działalność Grupy narażona jest na szereg zagrożeń związanych z kosztami budowy, takich jak ryzyko wzrostu kosztów budowy, wzrost kosztów surowców, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów pracy oraz opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie obejmuje wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem oraz ujawnień związanych z powyższym tematem wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i te sprawozdanie należy czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (Nota 31). Od końca 2021 roku nie nastąpiły żadne zmiany w sposobie analizy zarządzania ryzykiem i zarządzaniu ryzykiem realizowanym przez Zarząd Spółki.

#### *COVID-19*

W okresie sprawozdawczym Spółka zaobserwowała na niektórych swoich projektach przedłużające się postępowania administracyjne w sprawach uzyskania pozwoleń, co przełożyło się na opóźnienia w rozpoczęciu realizacji projektów, a wynikało to bezpośrednio z ograniczeń COVID-19, jak również z problemów klientów w pozyskaniu finansowania na zakup mieszkań.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu pandemii na działalność i strategię Spółki.

### **Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 656 tys. złotych oraz 635 tys. złotych.

Dodatkowo, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za łączną cenę 855 tysięcy złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 25 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Na dzień 30 września 2022</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2021</b>
Udzielone pożyczki	130	319
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	5.067	3.846
<b>Wartość bilansowa inwestycji Spółki</b>	<b>5.197</b>	<b>4.165</b>
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(130)	(319)
<b>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie</b>	<b>5.067</b>	<b>3.846</b>

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

*Pożyczki udzielone do spółek joint venture*

<b>Za rok okres zakończony</b>	<b>30 września 2022</b>	<b>31 grudnia 2021</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>319</b>	<b>11.634</b>
Udzielone pożyczki	-	117
Spłacone pożyczki	(195)	(10.564)
Naliczone odsetki	9	377
Odsetki zapłacone	(4)	(1.244)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>130</b>	<b>319</b>

Na dzień 30 września 2022 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**

*Rozpoczęcie nowych projektów w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku*

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia lokali (m<sup>2</sup>)</b>
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Eko Falenty I	Warszawa	42	4.304
Miasto Moje VII*	Warszawa	243	11.740
Ursus Centralny IIe*	Warszawa	280	16.246
Nowa Północ Ia	Szczecin	110	5.230
Osiedle Vola	Warszawa	84	4.851
Między Drzewami*	Poznań	117	5.803
Viva Jagodno III*	Wrocław	58	3.140
<b>Razem</b>		<b>1.009</b>	<b>55.132</b>

\* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

#### Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych finalnych umów zakupu gruntów w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Dudka <sup>(1)</sup>	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	1.081	43.754
Warszawa, Marynin	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN <sup>(3)</sup>	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin <sup>(2)</sup>	końcowa	15 czerwca 2022	9,0	9,0	101	4.183
Warszawa, Zaborowska	końcowa	16 października 2021, 31 sierpnia 2022	19,5	19,5	123	6.928
Warszawa, Wolska <sup>(2)</sup>	końcowa	23 grudnia 2021, 19 września 2022	23,7	-	292	13.947
<b>Razem</b>			<b>158,3</b>	<b>134,6</b>	<b>2.030</b>	<b>93.612</b>

1) Część gruntu przeznaczona pod działalność PRS

2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS, wartość kontraktu 5 mln EUR przeliczona wg kursu NBP na dzień zawarcia transakcji

3) Zgodnie z umową końcową dotychczasowy właściciel działki (Orange Polska S.A.) ma prawo do korzystania z nieruchomości do dnia 31 grudnia 2024 roku do czasu wyprowadzenia infrastruktury teletechnicznej znajdującej się w budynku, korzystający z nieruchomości jest zobowiązany płacić na rzecz Spółki za najem

#### Zakup gruntów

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 września 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Białoleka	wstępna	23 listopada 2020	24,7	15,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021, 5 października 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany <sup>(2)</sup>	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
<b>Razem</b>			<b>212,8</b>	<b>39,5</b>	<b>2.868</b>	<b>129.234</b>

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

#### Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Nowe Warzymice II	Szczecin	5 kwietnia 2022	66	3.492
Ursus Centralny IB	Warszawa	5 lipca 2022	97	5.740
Miasto Moje V	Warszawa	31 sierpnia 2022	170	8.559
<b>Razem</b>			<b>333</b>	<b>17.791</b>

#### Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	General contractor	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	Przedsiębiorstwo wielobranżowe „EBUD” - Przemysłówka Sp. z o.o.	1 luty 2022	16,8	Brak
Eko Falenty I	Warszawa	42	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	4 marca 2022	19,2	Brak
Osiedle Vola	Warszawa	84	Leancon Sp. z o.o.	19 maja 2022	32,5	Brak
Nowa Północ Ia	Szczecin	110	Przedsiębiorstwo wielobranżowe „EBUD” - Przemysłówka Sp. z o.o.	28 lipca 2022	26,0	*
<b>Razem</b>		<b>311</b>			<b>94,5</b>	

\*wartość kontraktu podlega waloryzacji

## 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> )
Nowe Warzymice IV	Szczecin	22 stycznia 2022	75	3.800
Między Drzewami	Poznań	15 marca 2022	117	5.800
Osiedle Vola	Warszawa	14 kwietnia 2022	84	4.850
Nowa Północ I	Szczecin	21 kwietnia 2022	200	9.450
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 maja 2022	11	2.566
<b>Razem</b>			<b>487</b>	<b>26.466</b>

#### Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

#### Podział zysku netto za 2021 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 września 2022 roku zatwierdziło przeznaczenie zysku netto za 2021 rok w wysokości 40.346 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,24 złotych (dwadzieścia cztery grosze) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 39.363 tys. zł;
- pozostałą część zysku netto Spółki za rok 2021 przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Podział zysku w sposób określony powyżej jest uzależniony od tego, że wypłata dywidendy nie wpłynie negatywnie na zdolność Spółki do spłaty zadłużenia lub realizacji planów rozwojowych, w kontekście aktualnej sytuacji rynkowej i sytuacji na rynku nieruchomości. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku zostanie stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 30 listopada 2022 r. W przypadku braku podjęcia przez ww. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odpowiedniej uchwały lub w przypadku podjęcia uchwały o niespełnieniu powyższego warunku, cała kwota zysku za rok 2021 zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy, o której mowa w pkt 1 powyżej (dzień dywidendy), ustala się na 30 września 2022 roku. Termin wypłaty dywidendy ustala się na 15 grudnia 2022 roku.

### Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej

#### Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Viva Jagodno IIa	Wrocław	10 października 2022	76	4.329
Nowe Warzymice III	Szczecin	25 października 2022	62	3.537
<b>Razem</b>			<b>138</b>	<b>7.866</b>



**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej***Zakup gruntów*

Dnia 13 października 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała warunkową umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Białołęka o powierzchni 0,3031ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 1,5 mln złotych.

Dnia 17 października 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała warunkową umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Białołęka o powierzchni 1,1812 ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 9,0 mln złotych. Działka jest zlokalizowana w okolicy wcześniej zakupionych gruntów – łączna wartość gruntów w tej lokalizacji będących w trakcie zakupu wynosi 24,7 mln złotych. Ostateczna umowa nabycia ma zostać podpisana najpóźniej do 30 listopada 2022 roku.

*Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą*

Dnia 18 października 2022 Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką MARDOM (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo inwestycji Między Drzewami zlokalizowanej w Poznaniu składającego się z budynku mieszkalnego (117 lokali mieszkalnych) wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 36,0 mln złotych.

**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

---

**Anna Rzczkowska**  
Osoba odpowiedzialna za  
Sporządzenie sprawozdania finansowego

**Warszawa, 9 listopada 2022 roku**

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**
**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień		30 września 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2021 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		5	19
Udziały w jednostkach zależnych	6	436.718	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	256.697	196.918
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>693.420</b>	<b>655.386</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności i kosztów przyszłych okresów		1.727	122
Należności od jednostek zależnych		83	473
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	2.788	2.910
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		17.125	12.556
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>21.723</b>	<b>16.061</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>715.143</b>	<b>671.447</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
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		269.989	258.996
<b>Razem kapitał własny</b>		<b>431.038</b>	<b>420.045</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	8	197.828	196.991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		439	714
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>198.267</b>	<b>197.705</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Obligacje	8	-	49.770
Pozostałe zobowiązania - odsetki naliczone od obligacji	8	4.441	2.477
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.048	1.450
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		80.349	-
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>85.838</b>	<b>53.697</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>284.105</b>	<b>251.402</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>715.143</b>	<b>671.447</b>

Noty zawarte na stronach 61 do 65 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**
**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów**

<i>w tysiącach PLN (za wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2022 (niepoddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2021 (niepoddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		2.613	754	4.310	176
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(3.904)	(1.225)	(3.354)	(1.105)
Pozostałe przychody/(wydatki)		(919)	-	(4)	(10)
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(1.076)	-	-	-
<b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(3.286)</b>	<b>(472)</b>	<b>952</b>	<b>(939)</b>
Wynik jednostek po opodatkowaniu	6	19.104	5.347	32.892	9.179
<b>Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych</b>		<b>15.818</b>	<b>4.875</b>	<b>33.844</b>	<b>8.240</b>
Przychody finansowe		14.237	6.077	4.660	1.620
Koszty finansowe		(13.615)	(5.144)	(9.522)	(3.321)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(5.722)	(2.744)	-	-
<b>Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej</b>	9	<b>(5.100)</b>	<b>(1.810)</b>	<b>(4.862)</b>	<b>(1.701)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>10.719</b>	<b>3.065</b>	<b>28.982</b>	<b>6.539</b>
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		275	(812)	(215)	279
<b>Zysk za rok</b>		<b>10.993</b>	<b>2.253</b>	<b>28.767</b>	<b>6.818</b>
Pozostałe całkowite dochody		-	-	-	-
<b>Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto</b>		<b>10.993</b>	<b>2.253</b>	<b>28.767</b>	<b>6.818</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)</b>		<b>162.442.859</b>	<b>162.442.859</b>	<b>162.445.822</b>	<b>162.442.859</b>
<i>w złotych (PLN)</i>					
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>		<b>0,068</b>	<b>0,014</b>	<b>0,177</b>	<b>0,042</b>

Noty zawarte na stronach 61 do 65 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2022</b>	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
<b>Calkowite dochody:</b>					
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022	-	-	-	10.993	10.993
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody za okres</b>	-	-	-	10.993	10.993
<b>Stan na dzień 30 września 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	12.503	150.278	(1.732)	269.989	431.038

	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2021</b>	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<b>Calkowite dochody:</b>					
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021	-	-	-	28.767	28.767
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody za okres</b>	-	-	-	28.767	28.767
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
<b>Stan na dzień 30 września 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)</b>	12.503	150.278	(1.732)	247.416	408.465

\*zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

Noty zawarte na stronach 61 do 65 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**
**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września		2022	2021
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		10.993	28.767
<b>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</b>			
Przychody finansowe	9	(12.731)	(4.661)
Koszty finansowe	9	13.591	9.522
Amortyzacja		14	-
Aktualizacja wyceny zobowiązania wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy		5.722	-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(1.494)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		(275)	215
Odpis netto z tytułu utraty wartości i aktywów finansowych		1.076	-
Zysk netto jednostek podporządkowanych		(19.104)	(32.891)
<b>Podsuma</b>		<b>(2.208)</b>	<b>952</b>
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1.605)	(46)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		390	3.326
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(402)	(1.251)
<b>Podsuma</b>		<b>(3.825)</b>	<b>2.982</b>
Odsetki zapłacone i koszty bankowe	8	(10.466)	(8.491)
Odsetki otrzymane	7	4.310	3.494
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(9.981)</b>	<b>(2.015)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(82.525)	(59.300)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	30.202	41.616
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych		40.845	13.000
Inwestycje w jednostkach zależnych		(10)	(33)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(11.488)</b>	<b>(4.716)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup akcji własnych		-	(119)
Zaciągnięcie pożyczek otrzymanych od j. zależnych/ Splata pożyczek otrzymanych od j. zależnych		-	(8.600)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej typu SAFE		74.626	-
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji		-	96.186
Wykup obligacji	8	(50.000)	(77.929)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>24.626</b>	<b>9.538</b>
<b>Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>3.158</b>	<b>2.807</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		12.556	27.152
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.411	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września*</b>		<b>17.125</b>	<b>29.959</b>

\* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 14,910 tys. złotych na dzień 30 września 2022 oraz 0 złotych na dzień 30 września 2021 roku

Noty zawarte na stronach 61 do 65 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022****Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego****Nota 1 – Informacje ogólne**

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba spółki znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmiana 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 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. Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli, jest przedstawiona w nocie 7.

Na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio przez A. Luzon Group (via I.T.R. Dori B.V.) and 32,98% udziałów jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (jednostkę dominującą najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

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

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 9 listopada 2022 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

**Nota 3 – Zastosowanie szacunków**

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku, poza zmianami opisanymi w Nocie 4 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022

### Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

#### Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

#### Nota 5 – Sezonowość

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

#### Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022</b>	<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021</b>
Stan na początek okresu	458.449	435.874
Inwestycje w jednostki zależne	10	55
Sprzedaż udziałów	-	(48)
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	19.104	46.588
Dywidendy otrzymane	(40.845)	(24.020)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>436.718</b>	<b>458.449</b>

Spółka posiada i jest właścicielem (bezpośrednio oraz pośrednio) 81 spółek. Spółki te są aktywne w rozbudowie oraz sprzedaży lokali, głównie mieszkań, w wielorodzinnych projektach mieszkaniowych klientom indywidualnym w Polsce, jak również w rozwijaniu branży najmu instytucjonalnego (PRS). Dodatkowe informacje odnośnie Spółek w Grupie zawarte w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Ronson Development Construction Sp. z o.o (spółka zależna) w dniach 18 stycznia, 8 września oraz 9 września 2022 roku wypłaciła do Spółki zaliczki z tytułu oczekiwanej dywidendy za 2021 rok oraz wypłaty z kapitału zapasowego w łącznej kwocie 32.075 tys. złotych.

Dnia 6 września 2022 roku Spółka otrzymała zaliczkę z tytułu wypłaty oczekiwanej dywidendy za 2021 rok od Spółki zależnej Ronson Development South Sp. z o.o. (spółka zależna) w kwocie 8.770 tys. złotych.

Wynik z inwestycji w jednostkach zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku wyniósł 32.892 tysięcy złotych.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego**

**Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021:

<b>Za okres zakończony</b>	<b>30 września 2022</b>	<b>31 grudnia 2021</b>
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>199.828</b>	<b>160.347</b>
Udzielone pożyczki	82.525	110.000
Splaty pożyczek	(30.202)	(70.178)
Odpis aktualizujący	(1.076)	-
Kompensata pożyczek	-	(1.513)
Naliczone odsetki	12.490	6.430
Splaty odsetek	(4.080)	(5.257)
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>259.485</b>	<b>199.829</b>
Aktywa krótkoterminowe	2.788	2.910
Aktywa długoterminowe	256.697	196.918
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>259.485</b>	<b>199.828</b>

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10).

**Nota 8 – Obligacje**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

	<b>Za okres zakończony 30 września 2022</b>	<b>Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>249.238</b>	<b>230.072</b>
Wykup obligacji	(50.000)	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	(2.247)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	100.000
Koszty emisji	-	(2.648)
Zamortyzowany koszt emisji	1.068	1.576
Odsetki naliczone	12.429	10.775
Odsetki spłacone	(10.466)	(10.362)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>202.269</b>	<b>249.238</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	4.441	52.247
Zobowiązania długoterminowe	197.828	196.991
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>202.269</b>	<b>249.238</b>

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



**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego**

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

	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2022 roku	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2022 roku	Za okres 9 miesiący zakończony 30 września 2021 roku	Za okres 3 miesiący zakończony 30 września 2021 roku
<i>W tysiącach złotych</i>				
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	12.490	5.820	4.660	1.620
Odsetki od lokat bankowych	229	154	-	-
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	1.518	103	-	-
<b>Przychody finansowe</b>	<b>14.237</b>	<b>6.077</b>	<b>4.660</b>	<b>1.620</b>
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(12.429)	(4.824)	(7.899)	(2.767)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	-	-	(198)	(30)
Strata z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	(24)	(24)	-	-
Opłaty i prowizje	(1.067)	(205)	(1.337)	(491)
Inne	(95)	(91)	(88)	(33)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(13.615)</b>	<b>(5.144)</b>	<b>(9.522)</b>	<b>(3.321)</b>
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(5.722)	(2.743)	-	-
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(5.100)</b>	<b>(1.810)</b>	<b>(4.862)</b>	<b>(1.701)</b>

**Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 656 tys. złotych i 635 tys. złotych.

Dodatkowo, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za łączną cenę 855 tysięcy złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

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

Dnia 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała łącznie 5 indywidualnych umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Jednym z warunków wymaganych do zrealizowania umowy był fakt, że Spółka Luzon Group (główny udziałowiec) wykupi wszystkie akcje Ronsona i rozpocznie proces wycofania akcji Spółki z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Ronson na dzień 30 września 2022 roku.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej opisane warunki, umowa SAFE została zakwalifikowana jako zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Więcej informacji dotyczących wyceny zobowiązania finansowego zostało opisanych w Nocie 14 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

### Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 27 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### W imieniu Zarządu

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
**Anna Rzeczkowska**  
Osoba odpowiedzialna za  
Sporządzenie sprawozdania finansowego

**Warszawa, 9 listopada 2022 roku**