

**Sprawozdanie Zarządu  
z Działalności Spółki oraz Grupy  
za rok obrotowy 2022**

**Ronson Development SE**



## Informacje ogólne

---

### Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*  
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży*  
Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji*

### Siedziba

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57  
02-797, Warszawa  
Polska

### Firma audytorska

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k.  
ul. Polna 11  
00-633, Warszawa  
Polska

## Drodzy Akcjonariusze

Po rekordowych wynikach w roku finansowym 2021 Ronson skupił się w roku finansowym 2022 na zachowaniu rentowności w trudnym środowisku biznesowym i stopniowym kończeniu projektów rozpoczętych przed pandemią. Nasza działalność borykała się nie tylko z opóźnieniami związanymi z pandemią, ale także z konfliktem toczącym się u granic Polski, który wpłynął zarówno na gospodarkę światową, jak i polską. Pod kierownictwem Zarządu osiągnęliśmy zadowalające wyniki pomimo wielu wyzwań.

Osiągnięcie rentowności w 2022 roku finansowym nie było bynajmniej łatwe. Od początku roku zarząd musiał nieustannie stawiać czoła zmieniającym się wyzwaniom, zachowując jednocześnie elastyczność i koncentrację. Nasz postępowy sposób myślenia, wysoka odporność i rozważne działanie stworzyły dla nas stabilne podstawy, które pozwoliły nam przetrwać ten trudny okres.

Przez cały rok sektor mieszkaniowy zmagał się z opóźnieniami administracyjnymi i znaczną presją inflacyjną we wszystkich częściach łańcucha dostaw, w tym kosztów pracy i materiałów. Ceny kluczowych materiałów budowlanych takich jak stal i pręty zbrojeniowe, gwałtownie wzrosły, podczas gdy sektor borykał się z ograniczonymi zasobami siły roboczej z powodu konfliktu zbrojnego między Rosją a Ukrainą.

W ciągu roku 2022 Grupie Ronson udało się sfinalizować zakup gruntów zaplanowany już od roku 2021, jak również w roku 2022 dalej powiększyć swój bank ziemi. Dzięki temu obecny bank ziemi Spółki liczy ponad 5.450 lokali (w tym ponad 1.471 lokali znajduje się w kolejnych fazach realizowanych projektów), co zaspokoi potrzeby finansowe na najbliższe lata. Dodatkowo do nabytego banku ziemi, Spółka również podpisała umowy przedwstępne zakupu gruntów mające zapewnić bank ziemi w wysokości 101.659 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla około 2.311 lokali.

Dokonane transakcje zagwarantują potencjalnie stabilny rozwój biznesu Spółki w kolejnych latach. Niemniej jednak Spółka konsekwentnie poszukuje oraz negocjuje zakup nowych działek pod budowę banku ziemi, głównie w Warszawie.

Pod względem osiągniętych wyników sprzedaży w 2022 roku Spółce udało się sprzedać 441 lokali, co stanowi około 50% spadek w porównaniu do roku ubiegłego. Warszawa pozostała główną lokalizacją inwestycyjną podobnie jak w latach ubiegłych. Pomimo tego Spółka aktywnie dąży do zwiększania banku ziemi w każdym z miast, w których prowadzi działalność.

Najważniejsze wydarzenia roku 2022 w Spółce to:

- rozpoczęcie 9 nowych projektów/etapów inwestycji – obejmujących 1.020 lokali,
- zakończenia inwestycji – ukończyliśmy ponad 471 lokali w 5 projektach/etapach projektów,
- sprzedaż – sprzedaliśmy 441 lokali,
- odbiory lokali do użytku – przekazaliśmy 745 lokali naszym klientom;
- w lutym 2022 roku zakończyliśmy transakcję z grupą izraelskich funduszy inwestycyjnych o łącznej wartości 60 mln ILS (74,6 mln zł na dzień zawarcia transakcji),
- RONSON podwyższył swoją pozycję w rankingu zajmując zaszczytne trzecie miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Najlepszych Deweloperów Mieszkaniowych w 2022 roku.

Patrząc w przyszłość na rok 2023, Spółka nadal będzie koncentrować się na tych samych miastach, w których prowadzi działalność. Oczekujemy, że rok 2023 będzie początkiem poprawy sytuacji gospodarczej także w sektorze mieszkaniowym. Będziemy sukcesywnie wprowadzać do naszej bieżącej oferty nowe projekty, w szczególności: w Warszawie nowe etapy projektów Ursus Centralny, Miasto Moje oraz Nova Królikarnia, jak również nowy projekt Zielono Mi I w dzielnicy Mokotów, we Wrocławiu kolejny etap projektu Viva Jagodno, w Szczecinie nowy etap projektu Nowe Warzymice, zaś w Poznaniu nasz nowy projekt Skyline.

Oprócz tradycyjnej działalności w ramach sektora mieszkaniowego Spółka rozpoczęła rozszerzanie inwestycji w bank ziemi związany z sektorem PRS oraz nową marką LivinGo. Zgodnie z zapowiedziami z grudnia 2021 roku podjęliśmy decyzję o wejściu do sektora PRS, aby osiągnąć nasze cele w postaci zabezpieczenia znacznego banku ziemi, co stanowi kolejną szansę na stworzenie nowego produktu, możliwą dzięki naszemu silnemu bilansowi i stabilnym fundamentom. Na dzień publikacji niniejszego raportu Spółka posiada 8 zabezpieczonych projektów o potencjale budowy ponad 1.300 lokali.

W związku z obecną sytuacją Ronson jest zobowiązany płynąć na fali spodziewanego ożywienia na rynku, wykorzystując pełnię swoich możliwości, aby przejść ten trudny czas i być gotowym ze swoimi projektami, gdy rynek wróci do normy.

W ostatnich latach zbudowaliśmy stabilny fundament, na którym będziemy stopniowo wychodzić z obecnej sytuacji rynkowej, posiadamy siłę i odporność, aby wykorzystać wiele możliwości w przyszłości.

Chcielibyśmy wyrazić naszą wdzięczność i wyrazy uznania dla naszego kierownictwa wyższego szczebla i członków zespołu za ich nieustające zaangażowanie w ochronę naszej wzrastającej reputacji i wartości organizacji. Chcielibyśmy również wyrazić naszą wdzięczność naszym partnerom i kluczowym interesariuszom – naszym klientom, partnerom biznesowym, współpracownikom, bankierom, dostawcom oraz Państwu, naszym akcjonariuszom – za nieustające wsparcie.

Z poważaniem,

**Boaz Haim**

**Prezes Zarządu**

## Spis treści

### Sprawozdanie Zarządu z Działalności Spółki oraz Grupy za rok 2022

	Strona
<b>Wprowadzenie</b>	<b>1</b>
<b>Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy</b>	<b>1</b>
<b>Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022</b>	<b>2</b>
A. Wynik w podziale na projekty	2
B. Lokale sprzedane w ciągu okresu	4
C. Rozpoczęte projekty	5
D. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy	5
<b>Wybrane skonsolidowane dane finansowe</b>	<b>6</b>
<b>Omówienie wyniku finansowego</b>	<b>7</b>
<b>Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej</b>	<b>9</b>
<b>Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>10</b>
<b>Dodatkowe informacje o Spółce</b>	<b>12</b>
<b>Perspektywy na rok 2023</b>	<b>13</b>
A. Projekty zakończone	13
B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży	14
C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w trakcie 2023 roku	14
D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	15
<b>Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy</b>	<b>16</b>
<b>Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</b>	<b>21</b>
<b>Informacje o zabezpieczonych kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach</b>	<b>22</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia</b>	<b>23</b>
<b>Oświadczenie Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu</b>	<b>27</b>

## Wprowadzenie

Ronson Development SE ("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 31 grudnia 2022 roku 100% akcji 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 posiada Spółka.

## 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, jak również budowie lokali pod tzw. najem instytucjonalny (PRS), który jest rozwijany począwszy od 2021 roku. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa sprzedała 441 lokali o łącznej wartości 207,8 mln złotych, co stanowi spadek o 49,7% w porównaniu do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, kiedy Grupa sprzedała 877 lokali o łącznej wartości 425,3 mln złotych.

Do dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa dostarczyła 720 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 300,3 mln złotych w porównaniu do 885 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 458,4 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiada 1.380 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 1.342 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 38 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.910 lokali o łącznej powierzchni 104.528 m<sup>2</sup>. W 2023 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 1.201 lokali o łącznej powierzchni 65.033 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4.901 lokali o powierzchni około 269.149 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Szczecinie, jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 578 lokali o łącznej powierzchni około 25.545 m<sup>2</sup> w Warszawie.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 4 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 101.659 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 2.311 lokali o łącznej wartości 174,1 mln złotych.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2022 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	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIa	194	10.400	81.620	27,2%	61.861	28,1%	19.759	24,2%
Miasto Moje V	155	7.493	59.705	19,9%	40.385	18,3%	19.320	32,4%
Ursus Centralny Ib	97	5.740	47.356	15,8%	34.611	15,7%	12.745	26,9%
Nowe Warzymice III	57	3.144	23.632	7,9%	15.485	7,0%	8.147	34,5%
Viva Jagodno IIa	59	2.942	22.958	7,6%	17.697	8,0%	5.260	22,9%
Nowe Warzymice II	64	3.325	21.530	7,2%	15.685	7,1%	5.846	27,2%
Miasto Moje IV	51	2.434	20.046	6,7%	14.997	6,8%	5.050	25,2%
Panoramika VI	24	1.165	7.464	2,5%	6.943	3,2%	521	7,0%
Pozostałe	19	1.640	15.948	5,3%	12.683	5,8%	3.264	n.d.
<b>Razem / Średnia</b>	<b>720</b>	<b>38.283</b>	<b>300.259</b>	<b>100%</b>	<b>220.347</b>	<b>100%</b>	<b>79.911</b>	<b>26,6%</b>
Odpis aktualizujący	n.d.	n.d.	n.d.		485		(485)	n.d.
<b>Wynik po odpisie aktualizującym</b>	<b>720</b>	<b>38.283</b>	<b>300.259</b>		<b>220.831</b>		<b>79.427</b>	<b>26,5%</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	25	1.782	16.883		13.062		3.821	22,6%
<b>Wynik z działalności</b>	<b>745</b>	<b>40.065</b>	<b>317.142</b>		<b>233.893</b>		<b>83.248</b>	<b>26,2%</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 oczekiwanej całkowitej wartości projektu.

(3) Projekt prezentowany jest w 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 całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług projektów mieszkaniowych wykazany przez Grupę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniósł 300,3 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 220,3 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 79,9 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 26,6%. 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 317,1 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 233,9 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 83,2 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 26,2%.

## Projekty zakończone w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 31 grudnia 2022	Lokale dostarczone w 2022	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na
						31 grudnia 2022
Nowe Warzymice II	Szczecin	66	3.492	64	64	-
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	5.740	97	97	-
Miasto Moje V	Warszawa	170	8.559	160	155	5
Viva Jagodno IIa	Wrocław	76	4.329	63	59	4
Nowe Warzymice III	Szczecin	62	3.537	58	57	1
<b>Razem</b>		<b>471</b>	<b>25.657</b>	<b>442</b>	<b>432</b>	<b>10</b>

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 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 roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 31 grudnia 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 31 grudnia 2022 r.	Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2022 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31 grudnia 2022 r.
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13.509	251	57	194	81.620	-	-	-
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8.938	176	123	51	20.046	2	-	2
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	51	47	4	2.372	-	3	3
Verdis	Warszawa	Q4 2015	441	26.039	441	436	3	1.427	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
Grunwald2	Poznań	Q2 2020	268	14.456	268	267	1	624	-	-	-
Pozostałe	-		8	480	4	-	2	2.229	2	4	6
<b>Razem (wyluczając JV)</b>			<b>1.903</b>	<b>108.309</b>	<b>1.895</b>	<b>1.599</b>	<b>288</b>	<b>124.161</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>16</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9.574	148	122	25	16.883	1	1	2
<b>Razem (włączając JV)</b>			<b>2.052</b>	<b>117.882</b>	<b>2.043</b>	<b>1.721</b>	<b>313</b>	<b>141.044</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>18</b>



## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 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 roku zakończonym dnia 31 grudnia 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 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2022 r.
Miasto Moje VI <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.722	227	39	88	3.418	33.564	100
Ursus Centralny IIc <sup>(2)/(4)</sup>	Warszawa	11.124	235	3	71	3.165	33.044	161
Viva Jagodno IIb <sup>(2)</sup>	Wrocław	8.876	152	-	64	3.224	26.461	88
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.758	206	124	30	1.751	17.530	52
Nowe Warzymice IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.818	75	-	31	1.364	12.072	44
Osiedle Voła <sup>(2)</sup>	Warszawa	4.851	84	-	14	694	10.366	70
Ursus Centralny Ib <sup>(1)</sup>	Warszawa	5.740	97	87	10	596	5.659	-
Viva Jagodno IIa <sup>(1)</sup>	Wrocław	4.329	76	50	13	871	6.742	13
Nowe Warzymice III <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.537	62	46	12	827	5.696	4
Grunwaldzka <sup>(2)</sup>	Poznań	3.351	70	34	18	872	8.378	18
Miasto Moje IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	8.938	176	167	9	637	5.967	-
Nowa Północ Ia <sup>(2)</sup>	Szczecin	5.230	110	-	14	464	4.022	96
Nowe Warzymice I <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.234	54	47	4	333	2.320	3
Miasto Moje V <sup>(1)</sup>	Warszawa	8.559	170	154	6	395	4.286	10
Eko Falenty I <sup>(2)</sup>	Warszawa	4.304	42	-	4	518	3.833	38
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	769	-
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	-	24	1.051	10.610	93
Nowe Warzymice II <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.492	66	63	1	88	671	2
Nova Królikarnia 4b1 (Thame) <sup>(2)</sup>	Warszawa	2.566	11	-	-	-	-	11
Młody Grunwald III <sup>(1)</sup>	Poznań	7.091	108	107	-	-	-	1
Pozostałe <sup>(1)</sup>	-	n/d	n/d	n/d	3	245	3.459	4
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>184.063</b>	<b>3.308</b>	<b>1.507</b>	<b>429</b>	<b>20.990</b>	<b>199.038</b>	<b>1.379</b>
Wilanów Tulip <sup>(1)/(3)</sup>	Warszawa	9.574	149	136	12	901	8.760	1
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>193.637</b>	<b>3.457</b>	<b>1.643</b>	<b>441</b>	<b>21.892</b>	<b>207.797</b>	<b>1.380</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

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

(3) Projekt jest prezentowany w 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 71 lokali o łącznej powierzchni 3.326 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 12 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	w tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	125.895	280.722	(154.827)	(55%)
Wrocław	34.127	48.969	(14.842)	(30%)
Szczecin	24.781	64.440	(39.659)	(62%)
Poznań	19.535	26.407	(6.872)	(26%)
Pozostałe	3.459	4.758	(1.299)	(27%)
<b>Razem</b>	<b>207.797</b>	<b>425.296</b>	<b>(217.499)</b>	<b>(51%)</b>

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022

## C. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w roku zakończonym 31 grudnia 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
Grunwald Między Drzewami	Poznań	117	5.803
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa	11	2.566
Viva Jagodno III	Wrocław	58	3.140
<b>Razem</b>		<b>1.020</b>	<b>57.698</b>

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Perspektywy na rok roku 2023 - 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 roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 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
Warszawa, Epopei <sup>(4)</sup>	Końcowa/wstępna	23 listopada 2020, 23 grudnia 2022	20,0	20,0	432	20.700
<b>Razem</b>			<b>178,3</b>	<b>154,6</b>	<b>2.462</b>	<b>114.312</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

4) Spółka podpisała umowy ostateczne na wszystkie grunty za wyjątkiem 1 gruntu o łącznej wartości 1,45 mln zł, na którym podpisano umowę przedwstępną, ale nie wszystkie warunki dotyczące umowy zostały spełnione. Zaliczka prezentowana jest w pozycji Zaliczki na grunty.

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 31 grudnia 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
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>174,1</b>	<b>20,2</b>	<b>2.311</b>	<b>101.659</b>

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2022 (12 miesięcy)	4,688	4,488	4,965	4,690
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za rok zakończony 31 grudnia			
	2022	2021	2022	2021
Przychody	64.240	105.715	300.259	480.899
Zysk brutto	16.993	18.620	79.427	84.701
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	10.201	12.184	47.679	55.424
Zysk netto/ (strata netto) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6.707	8.869	31.351	40.347
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(23.914)	(428)	(111.774)	(1.947)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.669)	(2.181)	(7.800)	(9.923)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7.702	2.243	35.999	10.205
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17.597)	(366)	(82.249)	(1.664)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.445.075	162.442.859	162.445.075
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,041	0,039	0,193	0,177

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień 31 grudnia			
	2022	2021	2022	2021
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	157.778	144.711	768.348	665.583
Aktywa razem	205.779	210.157	1.002.103	966.597
Zaliczki otrzymane	28.730	43.098	139.911	198.227
Zobowiązania długoterminowe	37.493	45.888	182.583	211.057
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	75.593	72.943	368.124	335.495
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	92.693	91.326	451.396	420.045

\*Informacje zostały zaprezentowane w EURO wyłącznie dla celów prezentacyjnych. Ze względu na istotną fluktuację złotego w stosunku do EURO w ostatnich latach, dane ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej nie odzwierciedlają faktycznej sytuacji finansowej Grupy. Analizując powyższe dane, użytkownik powinien rozważyć zmiany kursu złotego do EURO w 2022 roku w stosunku do 2021 roku.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone ze złotego na EURO w następujący sposób:

(i) Dane ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej zostały przeliczone przy użyciu kursu walutowego opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu.

(ii) Dane ze Sprawozdania z Całkowitych Dochodów i z Przepływów Pieniężnych zostały przeliczone przy użyciu średniej arytmetycznej średnich kursów walut opublikowanych przez Narodowy Bank Polski.

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 wyniósł 31.351 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za rok zakończony 31 grudnia		zmiana	
	2022	2021		
	PLN		nominalna	%
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	300.259	457.677	(157.418)	(34,4%)
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	22.500	(22.500)	(100,0%)
Przychody ze sprzedaży usług	-	722	(722)	(100,0%)
<b>Przychody</b>	<b>300.259</b>	<b>480.899</b>	<b>(180.640)</b>	<b>(37,6%)</b>
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(220.832)	(371.223)	150.391	(40,5%)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(24.976)	24.976	(100,0%)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(220.832)</b>	<b>(396.199)</b>	<b>175.367</b>	<b>(44,3%)</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>79.427</b>	<b>84.700</b>	<b>(5.273)</b>	<b>(6,2%)</b>
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	303	(297)	600	202,0%
Koszty sprzedaży i marketingu	(4.565)	(4.760)	195	(4,1%)
Koszty ogólnego zarządu	(25.505)	(23.676)	(1.829)	7,7%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	1.278	5.763	(4.485)	(77,8%)
Pozostałe koszty netto	(2.486)	(2.494)	8	(0,3%)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>48.452</b>	<b>59.236</b>	<b>(10.784)</b>	<b>(18,2%)</b>
Przychody finansowe	3.520	600	2.920	486,7%
Koszty finansowe	(8.414)	(4.412)	(4.002)	90,7%
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	4.121	-	4.121	-
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>	<b>(773)</b>	<b>(3.812)</b>	<b>3.039</b>	<b>(79,7%)</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>47.679</b>	<b>55.424</b>	<b>(7.745)</b>	<b>(14,0%)</b>
Podatek dochodowy	(16.328)	(15.077)	(1.251)	8,3%
<b>Wynik netto za rok bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>31.351</b>	<b>40.347</b>	<b>(8.996)</b>	<b>(22,3%)</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>31.351</b>	<b>40.347</b>	<b>(8.996)</b>	<b>(22,3%)</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0.193</b>	<b>0.248</b>	<b>(0.055)</b>	<b>(22,2%)</b>

### Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych i sprzedaży usług spadły o 157,4 mln złotych (34,4%) z 457,7 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku do 300,3 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, co wynika przede wszystkim z przekazania klientom mniejszej liczby lokali (720 lokali) charakteryzujących się niższą średnią jednostkową ceną sprzedaży (417 tysięcy złotych za lokal) w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 885 lokali wydanych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę) o średniej cenie jednostkowej w wysokości 517 tysięcy złotych za lokal.

W trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała grunt rozpoznając z tego tytułu przychody w wysokości 22,5 mln złotych.

## Omówienie wyniku finansowego

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

Koszt własny sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych spadł o 150,4 mln (40,5%) z 371,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku do 220,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku. Spadek wynika z mniejszej ilości przekazanych lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w porównaniu do wyższej ilości dostarczonych lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Koszt własny z tytułu sprzedaży gruntu w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniósł 25,0 mln złotych.

### ***Marża brutto***

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usług w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosła 26,5% wobec 19,0% w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, charakteryzujących się różną rentownością w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do projektów dostarczonych klientom w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Miasto Moje V oraz Ursus Centralny Ib (przynosząc odpowiednio 19,8 mln złotych, 19,3 mln złotych oraz 12,7 mln złotych zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 32,4% oraz 26,9%), w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, gdy projektami mającymi istotny wpływ na przychody i rentowność Grupy były: Miasto Moje IV, Viva Jagodno I, Vitalia III oraz Ursus Centralny Ia (przynosząc odpowiednio 14,6 mln złotych, 11,0 mln złotych, 8,3 mln złotych oraz 9,8 mln złotych zysku brutto, co przełożyło się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 31,1%, 25,1%, 18,1% oraz 17,3%).

W okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku negatywny wpływ na marżę brutto miała strata z tytułu sprzedaży gruntu w wysokości 2,5 mln złotych.

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

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,2 mln złotych (4,1%) z 4,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do 4,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, nieznacząca zmiana kosztów pomiędzy latami spowodowana jest zasadniczo wyższymi nakładami na marketing w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, jak również niższą liczbę sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym (441 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 877 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku). W okresie sprawozdawczym Spółka inwestowała w działania marketingowe w celu pozyskania nowych klientów oraz kontynuowała nową strategię marketingową, dopasowując się do sytuacji rynkowej będącej efektem wzrostu oprocentowania kredytów hipotecyjnych, i tym samym obniżenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów, jak również negatywnych perspektyw przyszłego rozwoju gospodarki w związku z rosyjską inwazją na Ukrainę. Z drugiej strony w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupie udało się wdrożyć bardzo skuteczne strategie marketingowe dostosowując się do sytuacji wywołanej pandemią Covid-19.

### ***Koszty ogólnego zarządu***

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,8 mln złotych (7,7%) z 23,7 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. do 25,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń w związku ze wzrostem zatrudnienia, wyższymi kosztami delegacji z tytułu pozyskiwania potencjalnych inwestorów oraz wzrostem podatków.

### ***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 spadła o 3,0 mln złotych (79,0%) z 3,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do 0,8 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 4,1 mln złotych, a także pozyskanych odsetek od depozytów i dodatnich różnic kursowych, kompensowanych z drugiej strony wzrostem oprocentowania obligacji w wyniku wzrostu stawki WIBOR.

## Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	768.348	665.583
Nieruchomości inwestycyjne	63.139	28.596
Zaliczki otrzymane	139.911	198.227
Kredyty i pożyczki	219.667	250.806
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	70.506	-

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

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 768,4 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 88,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i skapitalizowanych kosztów finansowania projektów o łącznej wartości 229,3 mln złotych. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 220,8 mln złotych.

### ***Nieruchomości inwestycyjne***

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosło 63,1 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 34,1 mln złotych. Na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 2022 roku wyniosło 139,9 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 300,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, który jest częściowo zrównoważony zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w kwocie 242,1 mln złotych.

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

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 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 16,3 mln złotych (głównie wykorzystanie linii kredytowej Miasto Moje VI w kwocie 11,8 mln złotych). Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosło 203,4 mln złotych, z czego wartość 45,3 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2023 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 5,3 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,9 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 23 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Analiza wybranych pozycji 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 70,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 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 25 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2022	2021
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(111.774)	(1.947)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7.800)	(9.923)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	35.999	10.205

### Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres roku zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wyniosły 111,7 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 1,9 mln złotych. Spadek w wysokości 109,8 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu ujemnych przepływów pieniężnych netto o kwotę 194,7 mln złotych w związku ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów z kwoty 436,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do kwoty 242,1 mln złotych otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku;
- wzrost środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych z 8,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku do 11,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku, co przełożyło się na ujemne przepływy pieniężne w kwocie 2,4 mln złotych;

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

- spadek przepływów w kwocie 58,5 mln złotych z tytułu zakupu gruntów z łącznej wartości 55,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 113,8 mln złotych zapłaconych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku;
- spadek przepływów z tytułu zobowiązań podatkowych w łącznej kwocie 11,0 mln złotych, wynikający z zapłaty podatków w kwocie 9,0 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do zapłaty podatków w kwocie 20,0 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 7,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 9,9 mln złotych. Ujemne przepływy są w głównej mierze efektem nabycia gruntów pod nieruchomości inwestycyjne na rozwój najmu instytucjonalnego w kwocie 10,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 19,9 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku. Ujemny efekt jest zrównoważony wyższymi dodatnimi wpływami ze wspólnych przedsięwzięć w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w wysokości 11,8 mln złotych porównaniu do dodatnich wpływów z tego tytułu w wysokości 3,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

### *Przepływy pieniężne z działalności finansowej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 36,0 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 10,2 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 roku zakończonym 31 grudnia 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 roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 17,2 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- wpływami netto z tytułu otrzymanych kredytów bankowych w wysokości 12,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 0,7 mln złotych wpływów w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.



## Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2022 (12 miesięcy)	4,688	4,488	4,965	4,690
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za rok zakończony dnia 31 grudnia			
	2022	2021	2022	2021
Przychody z tytułu usług doradczych	833	1.319	3.904	6.025
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	4.412	1.408	20.681	6.430
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(3.296)	(2.791)	(15.449)	(12.746)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	6.458	8.835	30.272	40.347
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.970)	(3.900)	(13.924)	(17.812)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.880)	(3.462)	(18.188)	(15.809)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5.254	1.400	24.626	6.393
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.314)	(3.196)	(6.159)	(14.596)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.445.075	162.442.859	162.445.075
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,040	0,054	0,186	0,248

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień 31 grudnia			
	2022	2021	2022	2021
Inwestycje w jednostkach zależnych	94.943	99.676	445.275	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	58.974	43.447	276.581	199.828
Aktywa razem	155.582	145.986	729.664	671.447
Zobowiązania długoterminowe	34.421	42.985	161.433	197.705
Zobowiązania krótkoterminowe	25.142	11.675	117.914	53.697
Kapitał własny	96.019	91.326	450.317	420.045

## Perspektywy dla roku 2023

### A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			
		Do 31 grudnia 2021	W roku zakończonym 31 grudnia 2022	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 grudnia 2022	Na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2022	Lokale do przekazania klientom	Łączna liczba lokali
Ursus Centralny IIa	Warszawa	57	194	251	-	-	-	251
Miasto Moje V	Warszawa	-	155	155	5	10	15	170
Ursus Centralny Ib	Warszawa	-	97	97	-	-	-	97
Nowe Warzymice II	Szczecin	-	64	64	-	2	2	66
Viva Jagodno IIa	Wrocław	-	59	59	4	13	17	76
Nowe Warzymice III	Szczecin	-	57	57	1	4	5	62
Miasto Moje IV	Warszawa	123	51	174	2	-	2	176
Panoramika VI	Szczecin	51	24	75	-	-	-	75
Nowe Warzymice I	Szczecin	47	4	51	-	3	3	54
Verdis	Warszawa	436	3	439	2	-	2	441
Panoramika V	Szczecin	113	2	115	-	-	-	115
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	29	2	31	-	-	-	31
Młody Grunwald I	Poznań	144	2	146	2	-	2	148
Młody Grunwald III	Poznań	106	1	107	-	1	1	108
Pozostałe projekty		-	5	-	2	4	6	6
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>1.106</b>	<b>720</b>	<b>1.821</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>37</b>	<b>1.876</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)</sup>		122	25	147	1	1	2	149
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>1.228</b>	<b>745</b>	<b>1.968</b>	<b>19</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>2.025</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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Perspektywy dla roku 2023

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2022	Lokale na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2022	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIb	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q1 2021	154	52	206	11,758	Q1 2023
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q2 2021	52	18	70	3,351	Q2 2023
Miasto Moje VI	Warszawa, Białołęka, ul. Marwilska	Q3 2021	127	100	227	11,722	Q2 2023
Ursus Centralny IIc <sup>(1)</sup>	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2021	74	161	235	11,124	Q2 2023
Nowe Warzymice IV	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2022	31	44	75	3,818	Q2 2023
Viva Jagodno IIb	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q4 2021	64	88	152	8,876	Q3 2023
Eko Falenty I	Falenty Nowe, ul. Droga Hrabaska	Q1 2022	4	38	42	4,303	Q3 2023
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	14	70	84	4,851	Q4 2023
Nowa Północ Ia	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q3 2022	14	96	110	5,230	Q4 2023
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q4 2022	24	93	117	5,803	Q3 2024
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q3 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>
Nova Królikamia 4b1 (Thame)	Warszawa, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023 <sup>(3)</sup>	-	11	11	2,566	Q2 2024 <sup>(3)</sup>
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2023 <sup>(3)</sup>	5	275	280	16,246	Q2 2025 <sup>(3)</sup>
<b>Razem</b>			<b>568</b>	<b>1,342</b>	<b>1,910</b>	<b>104,528</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 71 lokali o łącznej powierzchni 3.326 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 2023 roku

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Nova Królikamia 3d	Warszawa	15	2.191
Zielono Mi I	Warszawa	92	5.440
Skyline	Poznań	48	4.100
<b>Razem</b>		<b>155</b>	<b>11.731</b>

## Perspektywy dla roku 2023

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na 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 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	5	2.526	Zakończony
Viva Jagodno IIa <sup>(1)</sup>	Wrocław	4	2.087	Zakończony
Miasto Moje IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	2	1.492	Zakończony
Moko I <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	1.178	Zakończony
Młody Grunwald I <sup>(1)</sup>	Poznań	2	964	Zakończony
Nowe Warzymice III <sup>(1)</sup>	Szczecin	1	612	Zakończony
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	580	Zakończony
Verdis <sup>(1)</sup>	Warszawa	2	715	Zakończony
Moko II <sup>(1)</sup>	Warszawa	-	110	Zakończony
Pozostałe <sup>(1)</sup>		-	162	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone (wyluczając JV)</b>		<b>18</b>	<b>10.424</b>	
Wilanów Tulip <sup>(1)(3)</sup>	Warszawa	1	759	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone (włączając JV)</b>		<b>19</b>	<b>11.184</b>	
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	154	82.039	2023
Miasto Moje VI <sup>(2)</sup>	Warszawa	127	50.367	2023
Ursus Centralny IIc <sup>(2)</sup>	Warszawa	74	34.565	2023
Viva Jagodno IIb <sup>(2)</sup>	Wrocław	64	26.461	2023
Grunwaldzka <sup>(2)</sup>	Poznań	52	21.014	2023
Nowe Warzymice IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	31	12.072	2023
Eko Falenty I <sup>(2)</sup>	Warszawa	4	3.833	2023
Nowa Północ Ia <sup>(2)</sup>	Szczecin	14	4.022	2023
Osiedle Vola <sup>(2)</sup>	Warszawa	14	10.366	2023
Grunwald Między Drzewami <sup>(2)</sup>	Poznań	24	10.610	2024
Viva Jagodno III <sup>(2)(4)</sup>	Wrocław	3	923	2024
Miasto Moje VII <sup>(2)(4)</sup>	Warszawa	2	569	2024
Ursus Centralny IIe <sup>(2)(4)</sup>	Warszawa	5	1.550	2025
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>568</b>	<b>258.390</b>	
<b>Razem</b>		<b>587</b>	<b>269.574</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

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

(4) Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 31 grudnia 2022 roku

## Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

Działalność biznesowa Spółki i Grupy jest w istotny sposób uzależniona od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków na polską gospodarkę. Dodatkowo poza wpływem pandemii COVID-19, którego Spółka doświadcza w trakcie ostatnich dwóch lat oraz konfliktem zbrojnym Rosja – Ukraina, który rozpoczął się na początku 2022 roku, najbardziej istotnymi czynnikami makroekonomicznymi oddziałującymi na Spółkę i Grupę są: stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom inflacji, poziom stóp procentowych w Polsce, stabilność finansowa banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

W zakresie ryzyk specyficznych dla branży, w której Grupa prowadzi swoją działalność, najistotniejszymi niepewnościami dla roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2022 roku oraz dla najbliższych miesięcy są: potencjalny dalszy wzrost kosztów budowlanych, pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny, przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz wzrost konkurencji na rynku. Poza powyższymi nadmienionymi rok 2022 był bardzo wymagający pod względem innych czynników ryzyka na rynku, w szczególności wysokiej inflacji i bardzo wysokiego oprocentowania kredytów - były to główne czynniki wpływające na działalność Spółki, będą miały one również istotny wpływ na dalszą działalność Grupy w najbliższej przyszłości.

### *Ryzyko związane z kosztami budowlanymi*

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, szczególnie wzrost natomiast został zaobserwowany

w czwartym kwartale 2022 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą nadal rosnąć w 2023 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto z trwaniem pandemii i brakami pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

W 2021 roku wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane w 2022 roku, ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii.

W zakresie prawa budowlanego, największa zmiana dotyczyła zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia zmiany należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, co może znaleźć odzwierciedlenie w kosztach budowy oferowanych przez generalnego wykonawcę.

Zarządzeniem nr 1715/2021 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 19 października 2021 roku w sprawie określenia zasad zawierania umów określających warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych przez inwestorów inwestycji niedrogowych oraz powołania zespołu ds. współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych, które weszło w życie w dniu 1 stycznia 2022 roku, uregulowano procedurę zawierania przez m. st. Warszawę umów z inwestorami na budowę lub przebudowę dróg spowodowanych inwestycjami niedrogowymi (na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych). Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Przedmiotowy przepis precyzuje, że szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg publicznych określa umowa zawarta między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej. Zarządzenie reguluje m.in. procedurę zawarcia umowy oraz wysokość stawek, według których wylicza się wartość inwestycji drogowej, w której swój udział ponosił będzie dany inwestor, stosownie do rozmiarów planowanej inwestycji. Nową procedurą objęte będą obiekty usługowe związane z handlem o pow. użytkowej powyżej 1.000 m<sup>2</sup> oraz pozostałe inwestycje o powierzchni użytkowej powyżej 5.000 m<sup>2</sup>.

## Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

### *Ryzyko związane z kosztami budowlanymi*

Ponadto, w 2022 roku weszło w życie wiele przepisów wymuszających wprowadzenie ekologicznych rozwiązań w nowoprojektowanych budynkach:

- w dniu 24 grudnia 2021 roku weszła w życie ustawa z dnia 2 grudnia 2021 roku o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych ustaw - ustawa ta m.in. implementuje dyrektywę PE 2018/844 w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, zaś w oparciu o te przepisy wymagane będzie projektowanie budynków mieszkalnych, tak by zapewnić dla każdego miejsca postojowego wewnątrz budynku i przylegającego do niego przewody i kable elektryczne umożliwiające zainstalowanie punktów ładowania;
- w dniu 7 października 2022 roku przyjęto nowelizację ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowe rozwiązania wynikają m.in. z konieczności poprawy skuteczności obecnego systemu oceny efektywności energetycznej budynków w Polsce. Zaplanowane rozwiązania zakładają wprowadzenie zmian dotyczących wymagań związanych z kontrolą systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji, rozszerzające zakres systemów objętych obowiązkiem kontroli (dotyczyć to będzie systemów o mocy ponad 70 kW.). Ponadto, zakłada się zapewnienie powszechnego dostępu do podstawowych informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej gromadzonych w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Podniesiona ma zostać także jakość merytoryczna sporządzanych świadectw charakterystyki energetycznej (dotyczyć to będzie także protokołów sporządzanych z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji).

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

### *Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę*

Dla każdego projektu (lub etapu projektu), Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na działalność, warunki finansowe, czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

### *Ryzyko związane z finansowaniem*

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

W celu ograniczenia ryzyka związanego z posiadaniem niewystarczających środków finansowych, Spółka stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz korzystne ich warunki.

## Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

### *Dostępność kredytów hipotecznych*

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury, pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy.

W 2022 roku dostęp do kredytów hipotecznych znacznie zmniejszył się głównie z powodu wysokich stóp procentowych i zaostrzenia przez KNF zasad dotyczących obliczania zdolności kredytowej czego efektem były gwałtowne spadki sprzedaży w sektorze mieszkaniowym. Gwałtowny wzrost stóp procentowych znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w pozyskiwaniu kredytów.

### *Ryzyko stopy procentowej*

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennych stóp procentowych opartych na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Na dzień 31 grudnia 2022 stawka WIBOR6M osiągnęła poziom 7,14% (na dzień 31 grudnia 2021 było to 2,84%), co odzwierciedla 12-miesięczny wzrost o 151,4%. Zmiany stawki WIBOR będą miały znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR – WIRON (Warsaw interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy jest planowane do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023, które określi terminy zastąpienia i spread korygujący. Założenia Mapy Drogowej wskazują również, że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 roku.

### *Administracja*

Charakter projektów deweloperskich wymaga uzyskania przez Spółkę i Grupę szeregu pozwoleń, zatwierdzeń i uzgodnień na każdym etapie procesu deweloperskiego. Pomimo dotrzymania najwyższej staranności przy realizacji harmonogramów projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnienia w ich uzyskaniu. Istnieje również ryzyko zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołania bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. Opisanie powyżej czynniki wpływają na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

### *Ryzyko związane z regulacjami, ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów*

Częste zmiany, niespójność i brak jednolitej interpretacji przepisów pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności przepisy i interpretacje podatkowe są przedmiotem częstych zmian. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe oraz decyzje sądowe w tym obszarze nie są jednolite. Jeżeli organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych różniącą się od interpretacji Spółki, taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

## Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

### *Ryzyko związane z regulacjami, ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów*

Poniżej przedstawiono główne zmiany w przepisach prawa w trakcie 2022 roku, które mogą mieć wpływ na działalność Spółki:

- wejście w życie od 1 stycznia tzw. Polskiego Ładu, który to zgodnie ze swoimi założeniami zakłada rezygnację z możliwości zaliczania do kosztów podatkowych amortyzacji domów i mieszkań, która była szczególnie istotną korzyścią podatkową dla osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych planujących zakup nieruchomości na wynajem;
- przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury w Warszawie, obowiązujące od dnia 1 stycznia 2022 roku. Przepisy mają mieć zastosowanie do inwestycji o powierzchni powyżej 5.000 m<sup>2</sup> PUM. W rozumieniu Spółki ideą stojącą za zarządzeniem, jest usystematyzowanie zasad zawierania umów na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, poprzez umożliwienie określenia konkretnej kwoty partycypacji (zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji) na etapie projektowania inwestycji w zamian za przyspieszony proces zawierania umowy drogowej;
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która obowiązuje od 1 lipca 2022 roku, której przepisy nakładają na Spółkę obowiązek zdeponowania 0,45% kwot otrzymanych od klientów na wskazanym funduszu - w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,1% w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego.

### *Wpływ konfliktu wojennego na polską gospodarkę i branżę nieruchomości*

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

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

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

Polski rząd podjął również działania mające na celu obniżenie wzrostu cen energii dla obywateli i przedsiębiorstw w postaci dopłat do węgla i innych surowców energetycznych oraz zamrożenia cen energii elektrycznej dla odbiorców wrażliwych.

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 roku po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Aby przeciwdziałać pogorszeniu sytuacji materialnej kredytobiorców, polski parlament wprowadził program wsparcia dla konsumentów. Obejmuje on m.in. cztery miesiące wakacji kredytowych w 2022 roku i cztery w 2023 roku. Rząd zwiększył również poziom Funduszu Wsparcia Kredytobiorców i ułatwił ubieganie się o pomoc z niego.

Obniżyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba nowozaciąganych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie w zakresie rynku mieszkaniowego Spółka zauważyła istotną tendencję przewagi nabywców gotówkowych w stosunku do nabywców korzystających z kredytów hipotecznych, co spowodowało znaczny spadek liczby sprzedanych lokali obserwowany od początku 2022 roku.



## Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

### *Wpływ konfliktu wojennego na polską gospodarkę i branżę nieruchomości*

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

Z drugiej jednak strony, zgodnie z obserwacją Zarządu, wysokie stopy procentowe zmuszą również więcej osób do wejścia na rynek wynajmu, ponieważ nie będzie ich już stać na kredyty hipoteczne, wywierając jeszcze większą presję na dostępne zasoby na wynajem. Należy uznać, że ze względu na rosnące ryzyko geopolityczne i gospodarcze konflikt wojenny w Ukrainie nadal będzie wzmacniał czynniki takie jak wysoka inflacja, zwiększone koszty budowy oraz bardziej restrykcyjną politykę finansowania nowych inwestycji i kredytów hipotecznych.

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

### *Ryzyko inflacji*

Na początku 2022 roku ceny surowców energetycznych i rolniczych były wysokie i znacznie przekraczały poziomy notowane od ubiegłego roku. Inflacja nieznacznie spadła do 16,6% w grudniu z 17,9% w listopadzie. Grudniowy wynik stanowił najwyższą inflację od marca 1997 roku. Według GUS głównymi czynnikami wpływającymi na wysoką inflację są koszty mieszkań i mediów (22,6%), transportu (13,3%) oraz żywności i napojów bezalkoholowych (21,5%) oraz wzrost kursu USD/PLN i EUR/PLN.

Wzrost inflacji, a wraz z nim stopy referencyjnej NBP, wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujących obszarach:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co może skutkować spadkiem wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, co wpłynie na ograniczenie popytu ze strony klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowy związane z problemami produkcyjnymi, energetycznymi i transportowymi;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

Zarząd rozumie, że proces stabilizacji inflacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznego wysiłku i czasu, dlatego na bieżąco monitoruje sytuację, i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu jak największego ograniczenia efektu wzrostu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

## Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

W 2022 roku zarządzanie zasobami finansowymi Grupy koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla prowadzonych projektów, jak i utrzymywaniu bezpiecznego poziomu wskaźników finansowych na wszystkich płaszczyznach swojej działalności. Grupie udało się pozyskać środki pieniężne z umowy inwestorskiej „SAFE” na łączną kwotę 74,6 mln zł, jak również spłacić obligacje T w kwocie 50 mln zł.

Wskaźniki zadłużenia Grupy pozostały na stabilnym poziomie na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wskaźnik zadłużenia netto (zawierający środki pieniężne wpłacone przez klientów Spółki czasowo zablokowane na rachunkach powierniczych obsługujących trwające projekty w budowie) do kapitałów własnych wyniósł 50,5% na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej z jej długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności dla spółek działających w tym sektorze, Grupa posiada komfortową sytuację finansową. Wskaźniki płynności wynikają z decyzji dotyczących finansowania bieżących inwestycji (włączając decyzje o rozpoczęciu prac budowlanych dla nowych projektów/etapów), jak również ze strategii zakupu nowych gruntów. Zarząd ocenia, że płynność Grupy znajduje się na bezpiecznym poziomie.

<b>Wskaźniki zadłużenia</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2022</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2021</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Kredyty i pożyczki, w tym część bieżąca	203.370	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	1.568
Zobowiązanie finansowe mierzone w FVPL	70.506	-
MSSF 16 – Zobowiązania leasingowe dotyczące samochodów	363	292
Mniej: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(51.185)	(133.434)
Mniej: inne krótkoterminowe aktywa finansowe	(11.217)	(8.794)
<b>Dług netto</b>	<b>228.134</b>	<b>108.870</b>
Kapitał własny razem	451.396	420.045
<b>Calkowity zaangażowany kapitał</b>	<b>679.530</b>	<b>528.915</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1.002.103</b>	<b>966.597</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>		
<i>kredyty i pożyczki / kapitał własny</i>	<b>64,4%</b>	<b>59,8%</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego</b>		
<i>dług netto / kapitał własny</i>	<b>50,5%</b>	<b>25,9%</b>
<b>Wskaźnik kapitałowy</b>		
<i>kapitał własny / aktywa</i>	<b>45,0%</b>	<b>43,5%</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>		
<i>dług netto / zaangażowany kapitał</i>	<b>33,6%</b>	<b>20,6%</b>
<b>Wskaźniki płynności</b>		
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa obrotowe	898.467	907.345
Zapasy	767.904	703.995
Zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane	228.213	137.268
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51.185	133.434
<b>Wskaźnik bieżący</b>		
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>3,94</b>	<b>6,61</b>
<b>Wskaźnik szybki</b>		
<i>aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy i zaliczki na zakup gruntu / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>0,57</b>	<b>1,48</b>
<b>Wskaźnik natychmiastowy</b>		
<i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>0,22</b>	<b>0,97</b>

## Informacje o zabezpieczonych kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach

### Zaciągnięte zobowiązania z tytułu obligacji lub obligacje wykupione

Dnia 19 maja 2022 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych łącznie z naliczonymi odsetkami w wysokości 1.125 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii T wyniosła zero.

### Spłacone lub zaciągnięte kredyty bankowe

Dnia 28 stycznia 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt bankowy dla projektu Miasto Moje VI w wysokości do 59,6 mln złotych.

Dnia 11 kwietnia 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt bankowy dla projektu Ursus Centralny 2c w wysokości do 61,9 mln złotych.

Dnia 15 lipca 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt bankowy dla projektu Nowe Warzymice IV w kwocie do 20,0 mln złotych.

Dnia 15 lipca 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt bankowy dla projektu Viva Jagodno IIb w kwocie do 38,85 mln złotych.

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

### Gwarancje otrzymane przez Grupę

Gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek otrzymane przez Spółkę i Grupę od Generalnych Wykonawców w trakcie 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

<b>Nazwa podmiotu</b>	<b>Wartość gwarancji w tysiącach złotych (PLN)</b>
DANYA CEBUS ISRAEL	34.200
BNP Paribas	8.782
Credit Agricole	7.981
Bank Discount <sup>(1)</sup>	6.248
Tokio Marine HCC	3.195
Bank Pekao S.A.	2.520
Wiener Vienna Insurance Group	1.625
InterRisk TU S.A.	1.080
Wiener Insurance company	958
ING Bank	835
SANTANDER	443
InterRisk	76
<b>Razem</b>	<b>67.942</b>

1. kwota gwarancji wynosi 5 mln ILS, wartość została wyceniona według średniego kursu NBP na dzień 31.12.2022

### Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez jedynie przez Grupę bankom na 31 grudnia 2022 w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

<b>Nazwa podmiotu</b> <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Gwarancja do kwoty</b>	<b>Kwota na dzień 31 grudnia 2022</b>
mBank S.A.	2.179	-
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	11.327	-
<b>Razem</b>	<b>13.506</b>	<b>-</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka udzieliła gwarancji do Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. w wysokości 7,0 mln złotych związanych z kredytami budowlanymi.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### ***Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w roku zakończonym dnia 31 grudnia 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:

- rezygnacja 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, Andrzej Gutowski na Wiceprezesa Zarządu ds. Sprzedaży oraz Karolinę Bronszewską na Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji).

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 roku zakończonym dnia 31 grudnia 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 31 grudnia 2022 roku 68,14% i na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 66,42% 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 94,95% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2021 roku, 100% na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

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

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

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Umowy z akcjonariuszami*

Podmiot zależny Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.) jest stroną umowy konsultingowej z A. Luzon Group. Na podstawie tej umowy (podpisanej w 2017 r.) Spółka wypłaca A. Luzon Group kwotę 70 tysięcy złotych miesięcznie oraz pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług.

### *Umowy pomiędzy akcjonariuszami*

Spółka nie ma wiedzy na temat obowiązujących umów pomiędzy akcjonariuszami.

### *Zmiany w strukturze Grupy*

W roku zakończonym 31 grudnia 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.
- 5) Dnia 13 października 2022 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Tras 2016 Sp. z o.o.:
  - Jaśminowa 2016 Sp. z o.o.
  - Town 2016 Sp. z o.o.
  - Enterprise 2016 Sp. z o.o.

Struktura Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana w nocie 1 do 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 na możliwość realizacji wcześniej prezentowanych prognoz*

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

### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi wewnątrz Grupy poza opisanymi powyżej, wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotem kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym akcjonariuszem, 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.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie oraz jedno miejsce postojowe Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 579,6 tys. złotych. Dodatkowo, Grupa sprzedała trzy mieszkania do spółki należącej do Pana Andrzeja Gutkowskiego za cenę 855 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

### *Program opcji*

W dniu 28 listopada 2022 roku Luzon Group ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Luzon Group („Opcje”). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9.817.868 Opcji. Opcje zostały przyznane bezpłatnie. Każda Opcja uprawnia do jednej akcji zwykłej Luzon Group o wartości nominalnej 0,01 NIS, za cenę wykonania 2 NIS (która jednak zostanie rozliczona na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa będzie równa całkowitej cenie wykonania do zapłaty).

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają.

Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia.

Program opcji przewiduje korekty w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Wpływ programu na rok sprawozdawczy jest nieistotny.

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka i Grupa nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna wartość postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności Spółki i Grupy wyniosła ok 7,1 mln złotych, z czego 2.0 mln złotych dotyczy spraw, gdzie Grupa Ronson jest pozywającym. W odniesieniu do roszczeń uznanych przez Spółkę i Grupę za zasadne, zawiązano rezerwy w wysokości 3,7 mln złotych. Więcej informacji odnośnie prowadzonych spraw spornych w Grupie Ronson zostało zaprezentowanych w Nocie 30 i 37 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022.

### *Zobowiązania i zobowiązania warunkowe*

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych oraz Zobowiązania warunkowe z tytułu zakupu gruntów, zaprezentowane zostały w Nocie 30 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022.

### *Pracownicy*

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 78 osób w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 73 osób w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Polityka dywidendowa*

W dniu 11 lipca 2018 roku Zarząd Ronson Development SE podjął uchwałę o aktualizacji polityki dywidendowej Spółki. Zarząd rekomenduje w kolejnych latach wypłatę dywidendy w wysokości 50% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, jednak nie mniej niż 9.840.649 złotych (co stanowi 0,06 złotych na akcję przy obecnej liczbie wyemitowanych akcji). Ostateczna rekomendacja odnośnie wypłaty dywidendy zostanie wydana przez Zarząd po analizie obecnego i oczekiwanego bilansu Spółki, oczekiwanej sytuacji operacyjnej, finansowej i przepływów pieniężnych Spółki, przy uwzględnieniu (i) ścisłego przestrzegania zobowiązań wynikających z umów finansowania (kovenantów), (ii) możliwość spłaty zadłużenia w przyszłości, (iii) potrzeb finansowych Spółki, która dąży do zajmowania pozycji w gronie wiodących deweloperów nieruchomości mieszkaniowych, oraz (iv) zmieniającego się otoczenia rynkowego.

### *Umowy o współpracy*

Dnia 29 listopada 2018 roku Spółka zawarła umowę joint venture z Konsili Limited, która przewiduje wspólną inwestycję i rozwój projektu Wilanów Tulip. Poza umowami opisanymi powyżej Spółka nie zawarła innych istotnych umów o współpracy ani w roku zakończonym 31 grudnia 2021 ani 31 grudnia 2022.

### *Badania i rozwój*

Spółka, ani jej jednostki zależne, nie prowadzą działalności w zakresie badań i rozwoju.

### *Ochrona środowiska*

Spółka prowadząc działalność gospodarczą działa zgodnie z prawem i przepisami dotyczącymi wykorzystania zasobów naturalnych i ochroną środowiska. Wobec Spółki nie toczy się żadne postępowanie związane z nieprzestrzeganiem tych regulacji.

### *Ocena możliwości realizacji projektów inwestycyjnych*

W ocenie Zarządu, Spółka i Grupa posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie i planowanych projektów, jak również do nabywania nowych projektów. Spółka i Grupa finansują swoją działalność wykorzystując środki własne, zaliczki otrzymane od klientów oraz wykorzystując finansowanie zewnętrzne w postaci kredytów bankowych i obligacji.

## Oświadczenia Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy roczne Sprawozdanie Finansowe Spółki oraz Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy, wraz z danymi porównywalnymi, zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób 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;
- c) podmiot uprawniony do badania Jednostkowego Sprawozdania Finansowego oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz podmiot ten i członkowie zespołu wykonującego badanie, spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania Jednostkowego Sprawozdania Finansowego oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy w 2022 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 15 marca 2023 roku.

### Zarząd Spółki

---

**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, 15 Marca 2023**