



# RONSON DEVELOPMENT SE

Sprawozdanie Zarządu z  
Działalności Spółki oraz Grupy za  
rok obrotowy 2024



**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

Podążając za zmieniającym się rynkiem nieruchomości, nadal koncentrujemy się na naszych podstawowych wartościach, takich jak wzrost, zrównoważony rozwój i generowaniu zysku dla naszych inwestorów. Pomimo trudnego otoczenia biznesowego w 2024 r. Ronson koncentrował się na rozwijaniu działalności biznesowej (uzyskiwaniu pozwoleń na budowę nowych projektów, kontynuowaniu budowy i sprzedaży istniejących projektów oraz zakupie gruntów pod nowe projekty), przy jednoczesnym utrzymaniu rentowności.

W 2024 roku polski rynek budownictwa mieszkaniowego był jednym z najatrakcyjniejszych oraz najbardziej dynamicznie rozwijających się rynków w Europie Środkowo-Wschodniej. Pomimo wielu wyzwań makroekonomicznych, między innymi utrzymującej się na wysokim poziomie inflacji i rosnącym koszcie budowy, utrzymujemy silną pozycję na rynku. Nasza działalność jest skoncentrowana na obszarach miejskich o wysokim popycie, takich jak Warszawa, Poznań, Wrocław i Szczecin, pozwala nam to zachować odporność i dostosować się do zmieniających się warunków

Innowacyjność i zrównoważony rozwój nadal stanowią siłę napędową naszych projektów. Zgodnie z globalnymi trendami, jesteśmy zaangażowani w potrzeby naszych klientów, co jest widoczne we wszystkich naszych projektach mieszkaniowych. Naszym celem jest nie tylko spełnienie, ale i wykroczenie poza polskie wymogi regulacyjne dotyczące efektywności energetycznej i wpływu na środowisko. Z dumą wdrażamy najnowocześniejsze technologie, takie jak panele fotowoltaiczne, energooszczędne systemy grzewcze i inteligentne systemy automatyki budynków, aby zmniejszyć emisję dwutlenku węgla, jednocześnie poprawiając komfort życia naszych klientów.

Nasze wyniki odzwierciedlają tendencje rynkowe, które miały miejsce w 2024 r. spowolnienie sprzedaży, opóźnienie w otrzymywaniu decyzji o pozwoleniach na budowę, brak wprowadzenia programów rządowych i bardzo wysoki koszt finansowania, niemniej jednak osiągnęliśmy nasze założenia na ten rok, a nasze przepływy pieniężne były stabilne ze względu na konserwatywne zarządzanie płynnością.

Z dumą informujemy o udanym wprowadzeniu na rynek kilku kluczowych inwestycji mieszkaniowych. Ostatnie etapy naszych flagowych projektów Ursus Centralny i Miasto Moje nadal cieszą się dużym zainteresowaniem lokalnych i międzynarodowych nabywców. Nowoczesny design, zrównoważony rozwój i bliskość głównych węzłów komunikacyjnych sprawiły, że projekty te cieszą się dużym zainteresowaniem na rynku.

Dodatkowo, nasz nowy projekt Zielono Mi na warszawskim Mokotowie spotkał się z pozytywnym przyjęciem przez rynek, a znaczna część mieszkań została już sprzedana. Spodziewamy się, że projekt ten przyczyni się do znacznego wzrostu przychodów oraz rentowności Grupy Ronson w ciągu najbliższych 24 miesięcy.

W 2024 roku Grupa Ronson koncentrowała się na rozwoju swojego banku ziemi oraz kontynuowała jego rozbudowę. Dzięki temu obecny bank ziemi Grupy wynosi ponad 4 632 lokali (z czego ponad 925 lokali znajduje się na kolejnych etapach realizowanych projektów o powierzchni 63 533 m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni 253 709 m<sup>2</sup>, co zaspokoi potrzeby finansowe na nadchodzące lata. W budowie znajduje się 880 lokali o łącznej powierzchni 49 772 m<sup>2</sup>.

Oprócz zakupionego banku ziemi, Grupa podpisała szereg przedwstępnych umów zakupu zabezpieczających przyszły bank ziemi o powierzchni użytkowej 81 102 m<sup>2</sup> dla około 1 468 lokali.

Grupa konsekwentnie poszukuje oraz negocjuje zakup nowych działek pod budowę banku ziemi, głównie we Wrocławiu, Warszawie i Poznaniu.

Pod względem osiągniętych wyników sprzedaży w 2024 roku Grupie Ronson udało się sprzedać 514 lokali, co stanowi około 48,9% spadek w porównaniu do roku ubiegłego (1006 lokali), jednak pomimo spadku liczby sprzedanych lokali, średnia wartość sprzedanych lokali jest wyższa niż w ubiegłym roku, a rentowność Ronsona w 2024 r. jest wyższa niż średnia z ubiegłych lat. Warszawa pozostała główną lokalizacją inwestycyjną podobnie jak w latach ubiegłych. Pomimo tego Grupa aktywnie dąży do zwiększania banku ziemi w każdym z miast, w których prowadzi działalność.

Najważniejsze wydarzenia roku 2024 w Grupie to:

- Rozpoczęcie 8 nowych projektów;
- Zakończenia inwestycji – ukończyliśmy ponad 855 lokali w 9 projektach/etapach projektów;
- Sprzedaż – sprzedaliśmy 514 lokali;
- Odbiory lokali do użytku – przekazaliśmy 663 lokale naszym klientom;
- W lutym 2024 r. dokonano ostatecznego (bezwarunkowego) przydziału 60 tys. obligacji P2023A o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN. We wrześniu 2024 r. dokonano ostatecznego (bezwarunkowego) przydziału 160 tys. obligacji serii Y o łącznej wartości nominalnej 160 mln zł. W ciągu roku spółka spłaciła również kwotę 60 mln zł z tytułu obligacji serii V oraz kwotę 100 mln zł z tytułu obligacji serii W.

**List Prezesa Zarządu**

---

W tym roku kontynuowaliśmy działania zgodnie z strategią grupy: Expect More, która jest zaproszeniem dla naszych obecnych i potencjalnych pracowników do przyłączenia się do naszych śmiałych ambicji, a także dalszej poprawy naszych relacji z klientami i jakości naszych produktów. Chociaż wciąż mamy wiele do zrobienia, wspieranie naszych pracowników i umożliwianie im osiągania wyników, inwestowanie w naszą kulturę i uczynienie z Ronson miejsca, w którym każdy czuje się dumny z pracy, pozostaje naszym głównym celem. W ramach naszej strategii Grupa Ronson przeszła rebranding, którego efekt widoczny jest zarówno w materiałach reklamach, jak i w logo

Pomimo napotykanego wyzwania gospodarczego, z optymizmem patrzymy na nasze perspektywy finansowe na nadchodzące lata. Nasze zdywersyfikowane portfolio i solidny portfel realizowanych i planowanych projektów stanowią mocną podstawę trwałego wzrostu. Przewidujemy, że przychody ze sprzedaży mieszkań będą nadal wzrastać ze względu na rosnący popyt na wysokiej jakości mieszkania w rozwijających się ośrodkach miejskich w Polsce.

Wybiegając w przyszłość do roku 2025 i kolejnych lat, będziemy koncentrować się na dalszym dostarczaniu wyjątkowych osiedli przy jednoczesnym utrzymaniu silnego zaangażowania w innowacje i zrównoważony rozwój. Będziemy również uważnie monitorować zmieniający się rynek i dostosowywać nasze strategie, aby zapewnić długoterminową rentowność i wzrost wartości dla akcjonariuszy.

Będziemy sukcesywnie wprowadzać do naszej dotychczasowej działalności nowe projekty, w szczególności w Warszawie; nowe etapy: Zielono Mi, Nova Królikarnia oraz otwierać nowe projekty jak: Marynin na Bemowie, we Wrocławiu nowy projekt Sobieskiego, w Szczecinie nowy etap Nowe Warzymice a w Poznaniu nowy etap Między Drzewami oraz nasz nowy projekt Skyline (Bełchatowska)

W odniesieniu do sektora PRS i nowej marki LivinGo, Grupa będzie koncentrować się na rozwoju istniejącego portfela, głównie na uzyskiwaniu niezbędnych pozwoleń dla projektów. Na dzień publikacji niniejszego raportu finansowego Grupa zabezpieczyła 4 projekty o potencjale budowy ponad 526 lokali. W planach na 2025 r. jest uruchomienie pierwszego projektu PRS, który będzie zlokalizowany w Warszawie.

Wchodzimy w 2025 rok silni i zmotywowani oraz wierzymy, że Ronson będzie kontynuował swój rozwój.

Korzystając z okazji chcielibyśmy wyrazić wdzięczność dla zaangażowania naszych pracowników, inwestorów i interesariuszy. Razem jesteśmy gotowi do dalszego rozwoju na polskim rynku mieszkaniowym, przyczyniając się do rozwoju tętniących życiem, zrównoważonych społeczności.

Dziękujemy za nieustające zaufanie i wsparcie.

Z poważaniem,

**Boaz Haim**

Prezes Zarządu

SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Wprowadzenie</b>                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy</b>                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024</b>                                                                              | <b>6</b>  |
| A. Wynik w podziale na projekty                                                                                                                    | 6         |
| B. Lokale sprzedane w ciągu okresu                                                                                                                 | 8         |
| C. Rozpoczęte projekty                                                                                                                             | 9         |
| D. Umowy istotne dla działalności Grupy                                                                                                            | 9         |
| <b>Wybrane skonsolidowane dane finansowe</b>                                                                                                       | <b>10</b> |
| <b>Omówienie wyniku finansowego</b>                                                                                                                | <b>11</b> |
| <b>Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej</b>                                                               | <b>12</b> |
| <b>Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>                                                                                               | <b>13</b> |
| <b>Perspektywy dla roku 2025</b>                                                                                                                   | <b>16</b> |
| A. Projekty zakończone                                                                                                                             | 16        |
| B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży                                                                                             | 17        |
| C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na 2025 roku                                                                      | 17        |
| D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została<br>ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów | 18        |
| <b>Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy</b>                                                                         | <b>19</b> |
| <b>Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</b>                                                                                                      | <b>28</b> |
| <b>Informacje o zabezpieczonych kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach</b>                                                             | <b>29</b> |
| <b>Dodatkowe informacje i objaśnienia</b>                                                                                                          | <b>31</b> |
| <b>Oświadczenia Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu</b>                                                     | <b>35</b> |

## Wprowadzenie

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

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

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

Na dzień publikacji niniejszego raportu, A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, pośrednio kontroluje poprzez swoją jednostkę zależną Luzon Ronson N.V. 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki.

## Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa sprzedała 514 lokali o łącznej wartości 387,2 mln złotych, co stanowi spadek o 48,9% (liczbie lokali) w porównaniu do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, kiedy Grupa sprzedała 1006 lokali o łącznej wartości 589,7 mln złotych.

Do dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa dostarczyła 663 lokale w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 386,7 mln złotych w porównaniu do 794 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 395,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa posiada 682 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 617 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 65 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 880 lokali o łącznej powierzchni 49 772 m<sup>2</sup>. W 2025 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 289 lokali o łącznej powierzchni 18 785 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4 106 lokali o powierzchni około 237 397 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Szczecinie, jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 526 lokali o łącznej powierzchni około 16 312 m<sup>2</sup> w Warszawie.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu dwóch działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 81 102 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 1 486 lokali o łącznej wartości 144,2 mln złotych.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2024 w podziale na poszczególne projekty:

| Nazwa projektu                         | Informacja o przekazanych lokalach |                               | Przychody <sup>(1)</sup> |             |
|----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|
|                                        | Liczba lokali                      | Pow. lokali (m <sup>2</sup> ) | tys. złotych             | %           |
| Ursus Centralny IIc                    | 156                                | 7 464                         | 92 198                   | 23,8%       |
| Osiedle Vola                           | 83                                 | 4 755                         | 71 201                   | 18,4%       |
| Miasto Moje VII                        | 129                                | 5 789                         | 65 674                   | 16,9%       |
| Między Drzewami I                      | 102                                | 5 036                         | 52 760                   | 13,6%       |
| Nowa Północ 1A                         | 98                                 | 4 489                         | 37 791                   | 9,7%        |
| Eko Falenty I                          | 33                                 | 3 332                         | 25 638                   | 6,6%        |
| Ursus Centralny IIe                    | 18                                 | 869                           | 9 369                    | 2,4%        |
| Miasto Moje VI                         | 11                                 | 741                           | 8 838                    | 2,3%        |
| Viva Jagodno IIb                       | 11                                 | 1 025                         | 8 353                    | 2,2%        |
| Viva Jagodno IIa                       | 5                                  | 436                           | 3 655                    | 0,9%        |
| Grunwaldzka                            | 5                                  | 338                           | 3 316                    | 0,9%        |
| Nowe Warzymice IV                      | 7                                  | 306                           | 2 673                    | 0,7%        |
| Pozostałe <sup>(3)</sup>               | 5                                  | 355                           | 6 211                    | 1,6%        |
| <b>Razem/Średnia</b>                   | <b>663</b>                         | <b>34 935</b>                 | <b>387 678</b>           | <b>100%</b> |
| Odpis aktualizujący                    | n.a.                               | n.a.                          | n.a.                     |             |
| <b>Wynik po odpisie aktualizującym</b> | <b>663</b>                         | <b>34 935</b>                 | <b>387 678</b>           | <b>100%</b> |
| Wilanów Tulip <sup>(2)</sup>           | -                                  | -                             | 26                       |             |
| City Link <sup>(2)</sup>               | -                                  | -                             | 29                       |             |
| <b>Wynik z działalności</b>            | <b>663</b>                         | <b>34 935</b>                 | <b>387 678</b>           | <b>100%</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) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%. Kwota ujmowana metodą praw własności zgodnie z MSR 28.

(3) Kwota ta obejmuje dostawy lokali i miejsc parkingowych w ramach starych projektów oraz przychody z tytułu najmu budynków w kwocie 0,9 miliona złotych

Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług projektów mieszkaniowych wykazany przez Grupę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku wyniósł 387,7 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 266,0 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 121,6 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 31,4%. 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 387,7 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 266,0 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 121,6 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 31,4%.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024

A. Wynik w podziale na projekty

Projekty zakończone w roku zakończonym 31 grudnia 2024 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 2024

| Nazwa projektu      | Lokalizacja | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m²) | Łączna liczba sprzedanych lokali na 31 grudnia 2024 | Lokale dostarczone w 2024 | Lokale sprzedane, ale nie-dostarczone na 31 grudnia 2024 |
|---------------------|-------------|---------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ursus Centralny IIe | Warszawa    | 291           | 16 127                   | 256                                                 | 18                        | 238                                                      |
| Miasto Moje VII     | Warszawa    | 255           | 11 725                   | 252                                                 | 129                       | 123                                                      |
| Między Drzewami I   | Poznań      | 115           | 5 803                    | 115                                                 | 102                       | 13                                                       |
| Nowa Północ 1A      | Szczecin    | 110           | 5 230                    | 100                                                 | 98                        | 2                                                        |
| Osiedle Vola        | Warszawa    | 84            | 4 851                    | 83                                                  | 83                        | 0                                                        |
| Razem               |             | 855           | 43 736                   | 806                                                 | 430                       | 376                                                      |

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 2024 roku:

| Nazwa projektu        | Lokalizacja | Data zakończenia | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m²) | Lokale sprzedane do 31 grudnia 2024 | Lokale przekazane do 31 grudnia 2023 | Lokale przekazane w 2024 roku | Przychód rozpoznany w 2024 r. (w tys. złotych) | Lokale sprzedane/ nie przekazane na 31 grudnia 2024 r | Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2024 r. | Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31 grudnia 2024 r. |
|-----------------------|-------------|------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ursus Centralny IIc   | Warszawa    | Q3 2023          | 223           | 11 124                   | 223                                 | 67                                   | 156                           | 92 198                                         | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Eko Falenty I         | Warszawa    | Q4 2023          | 42            | 4304                     | 36                                  | -                                    | 33                            | 25 638                                         | 3                                                     | 6                                        | 9                                                        |
| Miasto Moje VI        | Warszawa    | Q1 2023          | 227           | 11 722                   | 224                                 | 213                                  | 11                            | 8 838                                          | -                                                     | 3                                        | 3                                                        |
| Viva Jagodno IIb      | Wrocław     | Q2 2023          | 152           | 8 876                    | 148                                 | 137                                  | 11                            | 8 353                                          | -                                                     | 4                                        | 4                                                        |
| Viva Jagodno IIa      | Wrocław     | Q4 2022          | 76            | 4 329                    | 75                                  | 69                                   | 5                             | 3 655                                          | 1                                                     | 1                                        | 2                                                        |
| Grunwaldzka           | Poznań      | Q2 2023          | 70            | 3 351                    | 70                                  | 65                                   | 5                             | 3 316                                          | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Nowe Warzymice IV     | Szczecin    | Q2 2023          | 75            | 3 818                    | 75                                  | 68                                   | 7                             | 2 673                                          | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Ursus Centralny IIb   | Warszawa    | Q1 2023          | 206           | 11 758                   | 206                                 | 204                                  | 2                             | 1 888                                          | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Miasto Moje V         | Warszawa    | Q3 2022          | 170           | 8 559                    | 170                                 | 169                                  | 1                             | 1 438                                          | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Młody Grunwald I      | Poznań      | Q2 2014          | 148           | 8 575                    | 148                                 | 146                                  | 2                             | 964                                            | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Miasto Moje IV        | Warszawa    | Q4 2021          | 176           | 8 938                    | 176                                 | 176                                  | -                             | 335                                            | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Ursus Centralny IIa   | Warszawa    | Q4 2021          | 251           | 13 509                   | 251                                 | 251                                  | -                             | 195                                            | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Nova Królikarnia 1d   | Warszawa    | Q2 2018          | 12            | 1 488                    | 12                                  | 12                                   | -                             | 121                                            | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Moko I                | Warszawa    | Q4 2016          | 178           | 11 238                   | 178                                 | 178                                  | -                             | 51                                             | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Nowe Warzymice II     | Szczecin    | Q2 2022          | 66            | 3 492                    | 66                                  | 66                                   | -                             | 41                                             | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Nowe Warzymice III    | Szczecin    | Q4 2021          | 62            | 3 537                    | 62                                  | 62                                   | -                             | 32                                             | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Verdis Idea           | Warszawa    | Q4 2015          | 11            | 772                      | 11                                  | 10                                   | -                             | 30                                             | 1                                                     | -                                        | 1                                                        |
| Miasto Moje II        | Warszawa    | Q1 2019          | 148           | 8 095                    | 148                                 | 148                                  | -                             | 15                                             | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Sakura Idea           | Warszawa    | Q3 2015          | 26            | 1 854                    | 26                                  | 25                                   | -                             | 12                                             | 1                                                     | -                                        | 1                                                        |
| Nowe Warzymice I      | Szczecin    | Q2 2021          | 54            | 3 234                    | 53                                  | 53                                   | -                             | 9                                              | -                                                     | 1                                        | 1                                                        |
| Vitalia III           | Wrocław     | Q1 2021          | 81            | 6 790                    | 81                                  | 81                                   | -                             | 4                                              | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Verdis I-IV           | Warszawa    | Q4 2015          | 441           | 26 062                   | 441                                 | 440                                  | -                             | -                                              | 1                                                     | -                                        | 1                                                        |
| Młody Grunwald III    | Poznań      | Q4 2017          | 108           | 7 091                    | 107                                 | 107                                  | -                             | -                                              | -                                                     | 1                                        | 1                                                        |
| Razem (wyłączając JV) |             |                  | 3 003         | 172 514                  | 2 987                               | 2 747                                | 223                           | 149 808                                        | 7                                                     | 16                                       | 23                                                       |
| Wilanów Tulip         | Warszawa    | Q3 2021          | 149           | 9 574                    | 149                                 | 149                                  | -                             | 26                                             | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| City Link I-II        | Warszawa    | Q3 2017          | 312           | 14 068                   | 312                                 | 312                                  | -                             | 29                                             | -                                                     | -                                        | -                                                        |
| Razem (włączając JV)  |             |                  | 3 464         | 196 156                  | 3 448                               | 3 208                                | 223                           | 149 863                                        | 7                                                     | 16                                       | 23                                                       |

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m2) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku:

| Nazwa projektu                | Lokalizacja | Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m2) | Liczba lokali | Lokale sprzedane do 31 grudnia 2023 r | Lokale sprzedane w trakcie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 r | Powierzchnia lokali (m2) | Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych) | Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2024 r |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ursus Centralny IIe           | Warszawa    | 16 127                                  | 291           | 144                                   | 112                                                                   | 6 426                    | 87 568                                                 | 35                                      |
| Miasto Moje VII               | Warszawa    | 11 725                                  | 255           | 157                                   | 95                                                                    | 4 892                    | 58 899                                                 | 3                                       |
| Ursus Centralny IIc           | Warszawa    | 11 124                                  | 223           | 212                                   | 11                                                                    | 718                      | 9 493                                                  | -                                       |
| Nowa Północ Ia                | Szczecin    | 5 230                                   | 110           | 82                                    | 18                                                                    | 960                      | 8 324                                                  | 10                                      |
| Eko Falenty I                 | Warszawa    | 4 304                                   | 42            | 27                                    | 9                                                                     | 930                      | 7 828                                                  | 6                                       |
| Między Drzewami I             | Poznań      | 5 803                                   | 115           | 105                                   | 10                                                                    | 526                      | 6 821                                                  | -                                       |
| Viva Jagodno IIb              | Wrocław     | 8 876                                   | 152           | 144                                   | 4                                                                     | 379                      | 3 502                                                  | 4                                       |
| Osiedle Vola                  | Warszawa    | 4 851                                   | 84            | 82                                    | 1                                                                     | 144                      | 2 264                                                  | 1                                       |
| Viva Jagodno IIa              | Wrocław     | 4 329                                   | 76            | 72                                    | 3                                                                     | 247                      | 2 206                                                  | 1                                       |
| Ursus Centralny IIb           | Warszawa    | 11 758                                  | 206           | 205                                   | 1                                                                     | 64                       | 1 189                                                  | -                                       |
| Miasto Moje VI                | Warszawa    | 11 722                                  | 227           | 223                                   | 1                                                                     | 52                       | 784                                                    | 3                                       |
| Sakura Idea                   | Warszawa    | 1 854                                   | 26            | 25                                    | 1                                                                     | 70                       | 655                                                    | -                                       |
| Nowe Warzymice IV             | Szczecin    | 3 818                                   | 75            | 74                                    | 1                                                                     | 59                       | 644                                                    | -                                       |
| Miasto Moje V                 | Warszawa    | 8 559                                   | 170           | 170                                   | -                                                                     | -                        | 246                                                    | -                                       |
| Nova Królikarnia Id           | Warszawa    | 1 488                                   | 12            | 12                                    | -                                                                     | -                        | 121                                                    | -                                       |
| Ursus Centralny IIa           | Warszawa    | 13 509                                  | 251           | 251                                   | -                                                                     | -                        | 115                                                    | -                                       |
| Grunwaldzka                   | Poznań      | 3 351                                   | 70            | 70                                    | -                                                                     | -                        | 104                                                    | -                                       |
| Nowe Warzymice II             | Szczecin    | 3 492                                   | 66            | 66                                    | -                                                                     | -                        | 69                                                     | -                                       |
| Espresso I                    | Warszawa    | 9 517                                   | 210           | 210                                   | -                                                                     | -                        | 30                                                     | -                                       |
| Verdis Idea                   | Warszawa    | 772                                     | 11            | 11                                    | -                                                                     | -                        | 30                                                     | -                                       |
| Moko I                        | Warszawa    | 11 238                                  | 178           | 178                                   | -                                                                     | -                        | 29                                                     | -                                       |
| Nowe Warzymice III            | Szczecin    | 3 537                                   | 62            | 62                                    | -                                                                     | -                        | 23                                                     | -                                       |
| Miasto Moje II                | Warszawa    | 8 095                                   | 148           | 148                                   | -                                                                     | -                        | 15                                                     | -                                       |
| Nowe Warzymice I              | Szczecin    | 3 234                                   | 54            | 53                                    | -                                                                     | -                        | 9                                                      | 1                                       |
| Vitalia III                   | Wrocław     | 6 790                                   | 81            | 81                                    | -                                                                     | -                        | 4                                                      | -                                       |
| Miasto Moje IV                | Warszawa    | 8 938                                   | 176           | 176                                   | -                                                                     | -                        | 1                                                      | -                                       |
| Młody Grunwald III            | Poznań      | 7 091                                   | 108           | 107                                   | -                                                                     | -                        | -                                                      | 1                                       |
| Podsuma projekty zakończone   |             | 191 130                                 | 3 479         | 3 147                                 | 267                                                                   | 15 467                   | 190 974                                                | 65                                      |
| Zielono Mi I                  | Warszawa    | 5 702                                   | 92            | -                                     | 45                                                                    | 2 896                    | 47 010                                                 | 47                                      |
| Miasto Moje VIII              | Warszawa    | 7 734                                   | 152           | -                                     | 55                                                                    | 2 847                    | 39 473                                                 | 97                                      |
| Ursus Centralny IIId          | Warszawa    | 19 432                                  | 361           | -                                     | 53                                                                    | 2 707                    | 39 404                                                 | 308                                     |
| Między Drzewami II.1          | Poznań      | 3 822                                   | 78            | -                                     | 38                                                                    | 1 844                    | 22 313                                                 | 40                                      |
| Nova Królikarnia 4b1          | Warszawa    | 2 503                                   | 11            | 3                                     | 3                                                                     | 735                      | 15 919                                                 | 5                                       |
| Viva Jagodno III              | Wrocław     | 3 140                                   | 58            | 13                                    | 17                                                                    | 851                      | 10 080                                                 | 28                                      |
| Nowe Warzymice V.2            | Szczecin    | 2 263                                   | 27            | -                                     | 10                                                                    | 809                      | 7 656                                                  | 17                                      |
| Nowe Warzymice V.1            | Szczecin    | 942                                     | 12            | -                                     | 11                                                                    | 851                      | 7 516                                                  | 1                                       |
| Nowa Północ Ib                | Szczecin    | 4 234                                   | 89            | -                                     | 15                                                                    | 674                      | 6 827                                                  | 74                                      |
| Podsuma projekty w realizacji |             | 49 772                                  | 880           | 16                                    | 247                                                                   | 14 212                   | 196 196                                                | 617                                     |
| Razem (wyłączając JV)         |             | 240 902                                 | 4 359         | 3 163                                 | 514                                                                   | 29 679                   | 387 170                                                | 682                                     |
| Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>  | Warszawa    | 9 574                                   | 149           | 149                                   | 0                                                                     | 0                        | 26                                                     | -                                       |
| Razem (włączając JV)          |             | 250 476                                 | 4 508         | 3 312                                 | 514                                                                   | 29 679                   | 387 196                                                | 682                                     |

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy na rok 2025" – 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%

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

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

| Lokalizacja<br><i>w tysiącach złotych</i> | Sprzedaż w okresie 12 miesięcy do dnia |                 | Wzrost/(spadek)     |            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|---------------------|------------|
|                                           | 31 grudnia 2024                        | 31 grudnia 2023 | w tysiącach złotych | Procentowo |
| Warszawa                                  | 311 099                                | 432 761         | (121 662)           | (28,1%)    |
| Szczecin                                  | 31 068                                 | 50 246          | (19 178)            | (38,2%)    |
| Poznań                                    | 29 238                                 | 54 159          | (24 921)            | (46,0%)    |
| Wrocław                                   | 15 791                                 | 52 501          | (36 710)            | (69,9%)    |
| Razem                                     | 387 196                                | 589 667         | (202 471)           | (34,3%)    |

C. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

| Nazwa projektu       | Lokalizacja | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m2) |
|----------------------|-------------|---------------|--------------------------|
| Ursus Centralny IId  | Warszawa    | 361           | 19 432                   |
| Miasto Moje VIII     | Warszawa    | 152           | 7 734                    |
| Zielono Mi I         | Warszawa    | 92            | 5 702                    |
| Nowa Północ Ib       | Szczecin    | 89            | 4 234                    |
| Między Drzewami II.1 | Poznań      | 78            | 3 822                    |
| Viva Jagodno III     | Wrocław     | 58            | 3 140                    |
| Nowe Warzymice V.2   | Szczecin    | 27            | 2 263                    |
| Nowe Warzymice V.1   | Szczecin    | 12            | 942                      |
| Razem                |             | 869           | 47 270                   |

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Perspektywy na rok roku 2025 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

D. Umowy istotne dla działalności Grupy

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

| Lokalizacja      | Rodzaj umowy | Data umowy     | Wartość netto umowy<br><i>(mln złotych)</i> | Płatność netto do dnia 31 grudnia 2024<br><i>(mln złotych)</i> | Liczba lokali | Planowana powierzchnia lokali (m²) |
|------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Wrocław, Zakrzów | końcowa      | 6 grudnia 2024 | 25,5                                        | 25,5                                                           | 198           | 11 520                             |
| Razem            |              |                | 25,5                                        | 25,5                                                           | 198           | 11 520                             |

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<br><i>(mln złotych)</i> | Płatność netto do dnia 31 grudnia 2023<br><i>(mln złotych)</i> | Liczba lokali | Planowana powierzchnia lokali (m²) |
|------------------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Warszawa, Białoleka <sup>(1)</sup> | wstępna      | 23 listopada 2020 | 1,5                                         | 1,5                                                            | –             | –                                  |
| Warszawa, Ursus                    | wstępna      | 17 stycznia 2021  | 140,0                                       | 25,0                                                           | 1 486         | 80 502                             |
| Warszawa, Mokotów                  | wstępna      | 13 grudnia 2024   | 2,7                                         | –                                                              | n/a           | 600                                |
| Razem                              |              |                   | 144,2                                       | 26,5                                                           | 1 486         | 81 102                             |

(1) Pozostała działka do zakupu w projekcie Epopei

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

| PLN/EUR                              | Kursy wymiany PLN/EUR |                |                 |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
|                                      | Kurs średni           | Kurs minimalny | Kurs maksymalny | Kurs na koniec okresu |
| 2024 (12 miesięcy)                   | 4,31                  | 4,25           | 4,40            | 4,27                  |
| 2023 (12 miesięcy)                   | 4,54                  | 4,31           | 4,79            | 4,35                  |
| 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                                    |         |          |          |
|                                                                              | 2024                                                            | 2023    | 2024     | 2023     |
| Przychody                                                                    | 90 021                                                          | 87 042  | 387 678  | 395 492  |
| Zysk brutto                                                                  | 28 250                                                          | 30 678  | 121 659  | 139 388  |
| Zysk/(strata) przed opodatkowaniem                                           | 18 652                                                          | 22 673  | 80 324   | 103 019  |
| Zysk netto/ (strata netto) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 15 698                                                          | 17 762  | 67 602   | 80 705   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                         | 25 012                                                          | 42 504  | 107 714  | 193 124  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                       | (271)                                                           | (2 163) | (1 165)  | (9 828)  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                          | (4 930)                                                         | (6 739) | (21 231) | (30 621) |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów      | 19 811                                                          | 33 602  | 85 318   | 152 675  |

| Wybrane dane finansowe                                           | EUR*                |         | PLN       |           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|-----------|-----------|
|                                                                  | (w tysiącach)       |         |           |           |
|                                                                  | Na dzień 31 grudnia |         |           |           |
|                                                                  | 2024                | 2023    | 2024      | 2023      |
| Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę                        | 189 425             | 187 247 | 809 413   | 814 151   |
| Aktywa razem                                                     | 298 432             | 276 817 | 1 275 201 | 1 203 599 |
| Zaliczki otrzymane                                               | 71 527              | 53 858  | 305 634   | 234 175   |
| Zobowiązania długoterminowe                                      | 69 260              | 40 309  | 295 948   | 175 265   |
| Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)          | 99 562              | 113 768 | 425 429   | 494 662   |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 129 610             | 122 740 | 553 824   | 533 672   |

\* 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 2024 roku w stosunku do 2023 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 2024 wyniósł 67,6 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

|                                                                                                                       | Za rok zakończony<br>31 grudnia                  |                  |                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|
|                                                                                                                       | 2024                                             | 2023             | zmiana          |                |
|                                                                                                                       | PLN                                              |                  |                 |                |
|                                                                                                                       | (w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję) |                  | nominalna       | %              |
| Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych                                                                    | 387 678                                          | 395 492          | (7 814)         | (2,0%)         |
| <b>Przychody</b>                                                                                                      | <b>387 678</b>                                   | <b>395 492</b>   | <b>(7 814)</b>  | <b>(2,0%)</b>  |
| Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych                                                                   | (266 019)                                        | (256 103)        | (9 916)         | 3,9%           |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                                                                                         | <b>(266 019)</b>                                 | <b>(256 103)</b> | <b>(9 916)</b>  | <b>3,9%</b>    |
| <b>Zysk brutto</b>                                                                                                    | <b>121 659</b>                                   | <b>139 388</b>   | <b>(17 729)</b> | <b>(12,7%)</b> |
| Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości                                                                            | 2 349                                            | 8 293            | (5 944)         | (71,7%)        |
| Koszty sprzedaży i marketingu                                                                                         | (7 763)                                          | (5 664)          | (2 099)         | 37,1%          |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                                               | (32 783)                                         | (28 028)         | (4 755)         | 17,0%          |
| Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia                                                           | (14)                                             | (749)            | 735             | (98,1%)        |
| Pozostałe koszty netto                                                                                                | 3 225                                            | (7 036)          | 10 261          | (145,8%)       |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>                                                                                | <b>86 672</b>                                    | <b>106 204</b>   | <b>(19 533)</b> | <b>(18,4%)</b> |
| Przychody finansowe                                                                                                   | 6 921                                            | 4 261            | 2 660           | 62,4%          |
| Koszty finansowe                                                                                                      | (13 269)                                         | (13 868)         | 599             | (4,3%)         |
| Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat | -                                                | 6 422            | (6 422)         | (100%)         |
| <b>Wynik operacji finansowych netto</b>                                                                               | <b>(6 348)</b>                                   | <b>(3 185)</b>   | <b>(3 163)</b>  | <b>99,3%</b>   |
| <b>Zysk brutto</b>                                                                                                    | <b>80 324</b>                                    | <b>103 019</b>   | <b>(22 696)</b> | <b>(22,0%)</b> |
| Podatek dochodowy                                                                                                     | (12 722)                                         | (22 314)         | 9 592           | (43,0%)        |
| <b>Wynik netto za rok bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>                                                  | <b>67 602</b>                                    | <b>80 705</b>    | <b>(13 103)</b> | <b>(16,2%)</b> |
| <b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>                                                   | <b>67 602</b>                                    | <b>80 705</b>    | <b>(13 103)</b> | <b>(16,2%)</b> |

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 7,8 mln złotych (2%) z 395,5 mln złotych (794 lokali) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku do 387,7 mln złotych (663 lokale) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku, co jest spowodowane średnią wyższą ceną lokalu- średnia cena lokalu dostarczonego w roku zakończonym 31 grudnia 2024 wynosiła 584,7 tysięcy złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 498,1 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Omówienie wyniku finansowego

*Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych wzrósł o 9,9 mln (3,9%) z 256,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku do 266,0 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku. Wzrost wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w roku zakończonym 31 grudnia 2024 w porównaniu do projektów dostarczanych w okresie zakończonym 31 grudnia 2023, a także z ogólnego wzrostu kosztów rozwoju projektów, które zostały dostarczone w tym okresie.

*Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usług w trakcie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2024 roku wyniosła 31,4% wobec 35,2% w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, charakteryzujących się różną rentownością w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do projektów dostarczonych klientom w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIc, Miasto Moje VII i Osiedle Vola.

Porównując do roku zakończonego 31 grudnia 2023 roku projektami o znacznym wpływie na rentowność Grupy były: Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI and Viva Jagodno IIb.

*Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 2,1 mln złotych (37,1%) z 5,7 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku do 7,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, znacząca zmiana kosztów pomiędzy latami związana jest ze wzrostem cen usług marketingu, głównie reklamy zewnętrznej, wizualnego rebrandingu Grupy oraz uruchomieniem sprzedaży 8 nowych projektów w 2024 roku w porównaniu do uruchomienia 1 projektu w 2023 roku

*Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 4,8 mln złotych (17,1%) z 28,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. do 32,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., co wynika głównie ze wzrostu wynagrodzeń o 2,7 mln złotych, kosztów consultingowych o 0,5 mln złotych oraz pozostałych kosztów administracyjnych o 0,6 mln złotych.

*Wynik operacji finansowych netto*

Koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 6,3 mln złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 3,2 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym w ubiegłym roku zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatknych różnic kursowych w łącznej wysokości 6,4 mln złotych, w porównaniu do braku wpływu takiej wyceny w analogicznym okresie 2024 roku oraz ze względu na wyższy zysk z lokat wygenerowany w 2024 r. w porównaniu do 2023 r. o 1,2 mln zł.

Więcej informacji na temat poniesionych wydatków finansowych można znaleźć w Nocie 23 Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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<br>31 grudnia 2024 | Na dzień<br>31 grudnia 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                          | w tys. złotych              |                             |
| Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę                                | 809 413                     | 814 151                     |
| Nieruchomości inwestycyjne                                               | 60 976                      | 83 220                      |
| Zaliczki otrzymane                                                       | 305 634                     | 234 175                     |
| Kredyty, obligacje i pożyczki                                            | 296 969                     | 234 135                     |
| Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu | -                           | 25 593                      |

Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 809,4 mln złotych w porównaniu do 814,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek nastąpił z uwagi na rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 263,9 mln zł, które zostały częściowo skompensowane poniesionymi w 2024 r. bezpośrednimi kosztami budowy w łącznej kwocie 234,5 mln zł. Dodatkowo Grupa nabyła działkę we Wrocławiu o wartości 25,0 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosło 61,0 mln złotych w porównaniu do 83,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych miała wpływ transakcja sprzedaży jednej z nieruchomości inwestycyjnych w trakcie 2024 roku w kwocie 24,2 mln. Oraz wzrost ceny wyceny do wartości godziwej aktywów PRS w łącznej kwocie 2,3 mln

Na dzień 31 grudnia 2024 r. saldo składa się z nieruchomości utrzymywanych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu i wzrostu wartości kapitału, a także gruntów inwestycyjnych nabytych w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu instytucjonalnego i wzrostu wartości kapitału.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosło 305,6 mln złotych wobec 234,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych w 2024 r. w łącznej kwocie 459,3 mln zł, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 386,6 mln zł w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 297,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku wobec 234,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii P2023A i serii Y o wartości nominalnej 220,0 mln zł, które zostały skompensowane spłatą obligacji serii V w kwocie 60,0 mln zł oraz spłatą obligacji serii W w kwocie 100,0 mln zł.

Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniósł 285,1 mln zł. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 280,0 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 9,1 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji (4,0 mln PLN), które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 23 Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

W dniu 14 marca 2024 r. Spółka i A. Luzon Group zawarli aneks do ww. porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE. Aneks ten przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe płatności, które miały zostać dokonane na podstawie ww. porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 roku, a z chwilą zapłaty Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie. W dniu 5 kwietnia 2024 przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę Nocie 25 Rocznego 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 |          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|
|                                                        | 2024                           | 2023     |
|                                                        | (w tysiącach złotych)          |          |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | 107 714                        | 193 124  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (1 165)                        | (9 828)  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | (21 231)                       | (30 621) |

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

### *Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres roku zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku wyniosły 107,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku w wysokości 193,1 mln złotych. Spadek w wysokości o 85,4 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- Wzrost o 4,9 mln zł zaliczek za grunty z 4,0 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 do 8,9 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2024r.;
- Spłaty odroczonej oprocentowanej zobowiązania handlowych (linia kredytowa od generalnego wykonawcy) w kwocie 9,5 mln zł;
- Spadku wielkości zaliczek otrzymanych od klientów o 26,2 mln zł których łączna kwota wynosiła 459,3 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2024r, w porównaniu do 485,5 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r.;
- Wzrostu o 10,7 mln zł rozrachunków z wykonawcami z tytułu inwestycji o łącznej wartości 250,6 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. z 239,8 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r.;
- Wzrost wypłat wynagrodzeń dla pracowników i dostawców usług (B2B), w tym ZUS i PIT o 4,7 mln zł;
- Spadku zwrotów podatku VAT w wysokości 14,6 mln zł, kwota zwrotu w raportowanym okresie wynosi 6,5 mln zł w porównaniu do 21,1 mln zł w analogicznym okresie 2023 roku;
- Wzrostem o 20,3 mln zł zapłaconego podatku dochodowego z 9,6 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. do 30,0 mln zł zapłaconego w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r.;

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

- Zwiększenie wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych odsetek o 1,4 mln złotych z 3,8 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 do 5,2 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2024;
- Zmniejszenie płatności podatku VAT w wysokości 4,2 mln PLN w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r.
- Zmniejszenie o 1,5 mln zł spłaty odsetek od obligacji i pożyczek, które wyniosły łącznie 22,4 mln zł w zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 23,9 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r.;
- Zwiększenie o 3,2 mln środków otrzymanych na rachunkach powierniczych.

### *Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku w wysokości 9,8 mln złotych. Zmiana ta wynika przede wszystkim z ponoszenia mniejszych wydatków na zakup nieruchomości inwestycyjnych w 2024 r.

### *Przepływy pieniężne z działalności finansowej*

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 21,2 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku w wysokości 30,6 mln złotych. Zmiana o 9,4 wynika przede wszystkim z:

- Wzrost wpływów pieniężnych z obligacji w kwocie 136,5 mln zł związany z emisją obligacji serii P2023A oraz serii Y w kwocie 195,6 mln zł w okresie sprawozdawczym, w porównaniu do emisji obligacji serii X w kwocie 59,1 mln zł w analogicznym okresie roku 2023;
- Zmniejszenie środków pieniężnych w wysokości 12,8 mln PLN w związku ze spłatą zobowiązania wobec akcjonariuszy w wysokości 27,2 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 40,0 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2023;
- Wzrost wpływów pieniężnych netto w wysokości 10,5 mln PLN z tytułu kredytów bankowych w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r.

Powyższy ujemny wpływ na przepływy pieniężne z działalności finansowej został częściowo skompensowany przez:

- Zmniejszenia środków pieniężnych w wysokości 139,9 mln zł związanego ze spłatą obligacji serii V oraz spłatą obligacji serii W w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r w porównaniu do 40 mln zł spłaty obligacji serii V w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.;
- Wzrostu wpływu środków pieniężnych w wysokości 48,7 mln PLN związanego z wypłatą dywidendy w okresie 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do braku dywidendy w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r.
- Wzrost opłat bankowych w wysokości 1,6 mln zł, 2,6 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 1 mln zł w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

| PLN/EUR                   | Kursy wymiany PLN/EUR |                   |                    |                          |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
|                           | Kurs<br>średni        | Kurs<br>minimalny | Kurs<br>maksymalny | Kurs na<br>koniec okresu |
| <b>2024 (12 miesięcy)</b> | <b>4,31</b>           | <b>4,25</b>       | <b>4,40</b>        | <b>4,27</b>              |
| 2023 (12 miesięcy)        | 4,54                  | 4,31              | 4,79               | 4,35                     |

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

| Wybrane dane finansowe                                                          | EUR                                         |         | PLN      |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|----------|----------|
|                                                                                 | (w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję) |         |          |          |
|                                                                                 | Za rok zakończony dnia 31 grudnia           |         |          |          |
|                                                                                 | 2024                                        | 2023    | 2024     | 2023     |
| Przychody z tytułu usług doradczych                                             | 2 735                                       | 2 821   | 11 780   | 12 817   |
| Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym) | 4 962                                       | 7 152   | 21 369   | 32 494   |
| Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)                        | (6 866)                                     | (6 276) | (29 570) | (28 517) |
| Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych                                | 15 698                                      | 17 762  | 67 602   | 80 705   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                            | 3 621                                       | (1 431) | 15 593   | (6 502)  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                          | 7 995                                       | 9 639   | 34 430   | (43 797) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                             | (1 987)                                     | (4 592) | (8 556)  | (20 863) |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów         | 9 629                                       | 3 617   | 41 467   | 16 433   |

Wybrane dane finansowe

| Wybrane dane finansowe                 | EUR                 |         | PLN     |         |
|----------------------------------------|---------------------|---------|---------|---------|
|                                        | (w tysiącach)       |         |         |         |
|                                        | Na dzień 31 grudnia |         |         |         |
|                                        | 2024                | 2023    | 2024    | 2023    |
| Inwestycje w jednostkach zależnych     | 137 153             | 119 535 | 586 054 | 519 740 |
| Pożyczki udzielone jednostkom zależnym | 46 942              | 55 265  | 200 582 | 240 294 |
| Aktywa razem                           | 199 342             | 182 416 | 851 787 | 793 145 |
| Zobowiązania długoterminowe            | 64 745              | 33 088  | 276 655 | 143 866 |
| Zobowiązania krótkoterminowe           | 5 239               | 26 837  | 22 387  | 116 685 |
| Kapitał własny                         | 129 357             | 122 492 | 552 745 | 532 593 |

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy dla roku 2025

## 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 2025 roku:

| Nazwa projektu               | Lokalizacja | Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup> |                                    |                            | Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup> |                                      |                                | Łączna liczba lokali |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
|                              |             | Do 31 grudnia 2023                        | W roku zakończonym 31 grudnia 2024 | Lokale przekazane klientom | Sprzedane do dnia 31 grudnia 2024                          | Na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2024 | Lokale do przekazania klientom |                      |
| Ursus Centralny IIc          | Warszawa    | 67                                        | 156                                | 223                        | -                                                          | -                                    | -                              | 223                  |
| Miasto Moje VII              | Warszawa    | -                                         | 129                                | 129                        | 123                                                        | 3                                    | 126                            | 255                  |
| Między Drzewami I            | Poznań      | -                                         | 102                                | 102                        | 13                                                         | -                                    | 13                             | 115                  |
| Nowa Północ 1A               | Szczecin    | -                                         | 98                                 | 98                         | 2                                                          | 10                                   | 12                             | 110                  |
| Osiedle Vola                 | Warszawa    | -                                         | 83                                 | 83                         | -                                                          | 1                                    | 1                              | 84                   |
| Eko Falenty I                | Warszawa    | -                                         | 33                                 | 33                         | 3                                                          | 6                                    | 9                              | 42                   |
| Ursus Centralny IIe          | Warszawa    | -                                         | 18                                 | 18                         | 238                                                        | 35                                   | 273                            | 291                  |
| Viva Jagodno IIb             | Wrocław     | 137                                       | 11                                 | 148                        | -                                                          | 4                                    | 4                              | 152                  |
| Miasto Moje VI               | Warszawa    | 213                                       | 11                                 | 224                        | -                                                          | 3                                    | 3                              | 227                  |
| Nowa Warzymice IV            | Szczecin    | 68                                        | 7                                  | 75                         | -                                                          | -                                    | -                              | 75                   |
| Viva Jagodno IIa             | Wrocław     | 69                                        | 5                                  | 74                         | 1                                                          | 1                                    | 2                              | 76                   |
| Grunwaldzka                  | Poznań      | 65                                        | 5                                  | 70                         | -                                                          | -                                    | -                              | 70                   |
| Ursus Centralny IIb          | Warszawa    | 204                                       | 2                                  | 206                        | -                                                          | -                                    | -                              | 206                  |
| Młody Grunwald I             | Poznań      | 146                                       | 2                                  | 148                        | -                                                          | -                                    | -                              | 148                  |
| Miasto Moje V                | Warszawa    | 169                                       | 1                                  | 170                        | -                                                          | -                                    | -                              | 170                  |
| Nowa Warzymice I             | Szczecin    | 53                                        | -                                  | 53                         | -                                                          | 1                                    | 1                              | 54                   |
| Młody Grunwald III           | Poznań      | 107                                       | -                                  | 107                        | -                                                          | 1                                    | 1                              | 108                  |
| Verdis I-IV                  | Warszawa    | 440                                       | -                                  | 440                        | 1                                                          | -                                    | 1                              | 441                  |
| Verdis Idea                  | Warszawa    | 10                                        | -                                  | 10                         | 1                                                          | -                                    | 1                              | 11                   |
| Sakura Idea                  | Warszawa    | 25                                        | -                                  | 25                         | 1                                                          | -                                    | 1                              | 26                   |
| <b>Razem (wyłączając JV)</b> |             | <b>1 773</b>                              | <b>663</b>                         | <b>2 436</b>               | <b>383</b>                                                 | <b>65</b>                            | <b>448</b>                     | <b>2 884</b>         |
| Wilanów Tulip <sup>(2)</sup> | Warszawa    | 149                                       | -                                  | 149                        | -                                                          | -                                    | -                              | 149                  |
| <b>Razem (włączając JV)</b>  |             | <b>1 922</b>                              | <b>663</b>                         | <b>2 585</b>               | <b>383</b>                                                 | <b>65</b>                            | <b>448</b>                     | <b>3 033</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 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

Perspektywy dla roku 2025

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w latach 2025–2026. 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 2024 | Lokale na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2024 | Łączna liczba lokali | Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Planowany rok zakończenia budowy |
|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Nova Królikarnia 4b1  | Warszawa, Mokotów, ul. Srebrnych Świerków | Q1 2023                 | 6                                         | 5                                           | 11                   | 2 503                                 | Q2 2025                          |
| Nowa Warzymice V.1    | Szczecin, ul. Do Rajkowa                  | Q1 2024                 | 11                                        | 1                                           | 12                   | 942                                   | Q2 2025                          |
| Nowa Warzymice V.2    | Szczecin, ul. Do Rajkowa                  | Q2 2024                 | 10                                        | 17                                          | 27                   | 2 263                                 | Q3 2025                          |
| Viva Jagodno III      | Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa            | Q1 2024                 | 30                                        | 28                                          | 58                   | 3 140                                 | Q3 2025                          |
| Nowa Północ Ib        | Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza     | Q1 2024                 | 15                                        | 74                                          | 89                   | 4 234                                 | Q3 2025                          |
| Zielono Mi I          | Warszawa Mokotów, Anasowa st.             | Q1 2024                 | 45                                        | 47                                          | 92                   | 5 702                                 | Q3 2025                          |
| Miasto Moje VIII      | Warszawa Białoleka, ul. Marywilska        | Q3 2024                 | 55                                        | 97                                          | 152                  | 7 734                                 | Q2 2026                          |
| Między Drzewami II.1  | Poznań, ul. Smardzewska                   | Q2 2024                 | 38                                        | 40                                          | 78                   | 3 822                                 | Q2 2026                          |
| Ursus Centralny IIId* | Warszawa Ursus, ul. Gierdziejewskiego     | Q3 2024                 | 53                                        | 308                                         | 361                  | 19 432                                | Q4 2026                          |
| Razem                 |                                           |                         | 263                                       | 617                                         | 880                  | 49 772                                |                                  |

\* Projekt, w przypadku którego Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy na dzień 31 grudnia 2024 r.

C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na 2025 roku

| Nazwa projektu         | Lokalizacja | Liczba lokali | Łączna powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|-------------|---------------|----------------------------------------------|
| Sobieskiego            | Wrocław     | 198           | 11 520                                       |
| Między Drzewami II.2   | Poznań      | 207           | 10 047                                       |
| Marynin I              | Warszawa    | 144           | 7 043                                        |
| Zielono Mi II          | Warszawa    | 73            | 5 195                                        |
| Skyline (Bełchatowska) | Poznań      | 48            | 4 078                                        |
| Nowe Warzymice VII.1   | Szczecin    | 28            | 2 468                                        |
| Nova Królikarnia 3d    | Warszawa    | 15            | 2 025                                        |
| Razem                  |             | 713           | 42 376                                       |

Perspektywy dla roku 2025

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

Bieżący wolumen i wartość podpisanych z klientami przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływają na Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów natychmiast, lecz dopiero po ostatecznym rozliczeniu (tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego i przekazaniu klucza klientowi oraz uzyskaniu pełnej zapłaty za zakupiony lokal) umów z klientami. Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży (bez VAT) zawartych z klientami Grupy w szczególności dla lokali, które nie zostały ujęte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

| Nazwa projektu                              | Lokalizacja | Liczba lokali sprzedanych/ nie przekazanych klientom | Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami | Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu |
|---------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Ursus Centralny IIe <sup>(1)</sup>          | Warszawa    | 238                                                  | 165 524                                                       | Zakończony                                         |
| Miasto Moje VII <sup>(1)</sup>              | Warszawa    | 123                                                  | 67 161                                                        | Zakończony                                         |
| Między Drzewami I <sup>(1)</sup>            | Poznań      | 13                                                   | 7 838                                                         | Zakończony                                         |
| Eko Falenty I <sup>(1)</sup>                | Warszawa    | 3                                                    | 2 843                                                         | Zakończony                                         |
| Nowa Północ Ia <sup>(1)</sup>               | Szczecin    | 2                                                    | 984                                                           | Zakończony                                         |
| Viva Jagodno IIa <sup>(1)</sup>             | Wrocław     | 1                                                    | 702                                                           | Zakończony                                         |
| Sakura Idea <sup>(1)</sup>                  | Warszawa    | 1                                                    | 642                                                           | Zakończony                                         |
| Verdis Idea <sup>(1)</sup>                  | Warszawa    | 1                                                    | 437                                                           | Zakończony                                         |
| Verdis I-IV <sup>(1)</sup>                  | Warszawa    | 1                                                    | 277                                                           | Zakończony                                         |
| Viva Jagodno IIb <sup>(1)</sup>             | Wrocław     | 0                                                    | 227                                                           | Zakończony                                         |
| Miasto Moje VI <sup>(1)</sup>               | Warszawa    | 0                                                    | 186                                                           | Zakończony                                         |
| Miasto Moje V <sup>(1)</sup>                | Warszawa    | 0                                                    | 144                                                           | Zakończony                                         |
| Ursus Centralny IIc <sup>(1)</sup>          | Warszawa    | 0                                                    | 60                                                            | Zakończony                                         |
| Pozostałe                                   |             | 0                                                    | 104                                                           | Zakończony                                         |
| <b>Podsuma –projekty zakończone</b>         |             | <b>383</b>                                           | <b>247 131</b>                                                |                                                    |
| Zielono Mi I <sup>(2)</sup>                 | Warszawa    | 45                                                   | 47 010                                                        | 2025                                               |
| Nova Królikarnia 4b1 (Thame) <sup>(2)</sup> | Warszawa    | 6                                                    | 29 990                                                        | 2025                                               |
| Viva Jagodno III <sup>(2)</sup>             | Wrocław     | 30                                                   | 16 579                                                        | 2025                                               |
| Nowe Warzymice V.2 <sup>(2)</sup>           | Szczecin    | 10                                                   | 7 656                                                         | 2025                                               |
| Nowe Warzymice V.1 <sup>(2)</sup>           | Szczecin    | 11                                                   | 7 516                                                         | 2025                                               |
| Nowa Północ Ib <sup>(2)</sup>               | Szczecin    | 15                                                   | 6 827                                                         | 2025                                               |
| Miasto Moje VIII <sup>(2)</sup>             | Warszawa    | 55                                                   | 39 473                                                        | 2026                                               |
| Ursus Centralny 2d <sup>(3)</sup>           | Warszawa    | 53                                                   | 39 404                                                        | 2026                                               |
| Między Drzewami II.1 <sup>(2)</sup>         | Poznań      | 38                                                   | 22 313                                                        | 2026                                               |
| <b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>  |             | <b>263</b>                                           | <b>216 767</b>                                                |                                                    |
| <b>Razem</b>                                |             | <b>646</b>                                           | <b>463 898</b>                                                |                                                    |

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

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

(3) Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 31 grudnia 2024 roku

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

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka: ryzyko globalne, ryzyko rynkowe i ryzyko finansowe (ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej, ryzyko stopy procentowej). Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania każdym z ryzyk, zostały one przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczania ryzyka walutowego lub ryzyka stopy procentowej wynikającego z działalności Grupy i jej źródeł finansowania.

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

Pod względem ryzyk specyficznych dla sektora, w którym Grupa prowadzi działalność, Grupa jest narażona na potencjalny wzrost kosztów budowy, potencjalny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów po rozsądnych cenach, co może prowadzić do znacznego negatywnego wpływu na marże projektów, wydłużenie procedur administracyjnych, a także rosnącą konkurencję na rynku, wymienione są uważane za najbardziej istotne czynniki niepewności w okresie finansowym kończącym się 31 grudnia 2024 r.

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

Wstępne szacunki GUS wskazują, że wzrost PKB Polski wyniósł 2,9% w 2024 r., przyspieszając z zaledwie 0,1% w 2023 r. Konsumpcja gospodarstw domowych wzrosła o 3,1% (spadek o 0,3% w 2023 r.), pożyacie gospodarstw domowych wzrosło o 3,1% (spadek o 0,3% w 2023 r.), spożycie publiczne wzrosło o prawie 7% (4,0% w 2023 r.), podczas gdy inwestycje wzrosły o 1,3% (12,6% w 2023 r.). Prognozuje się, że w 2025 r. realny PKB wzrośnie o 3,6%.

Konsumpcja prywatna ma być głównym motorem wzrostu, wspieranym przez szybko rosnące płace, zwiększone wydatki rządowe na wsparcie dla rodzin, poprawę nastrojów konsumentów i malejącą presję inflacyjną. Przewiduje się, że pozytywny wkład spożycia publicznego wzrośnie, podczas gdy wkład inwestycji spadnie z powodu słabszych inwestycji prywatnych. Eksport netto ma mieć negatywny wpływ na wzrost, ponieważ rosnący popyt krajowy ma napędzać import przy słabym eksporcie.

Oczekuje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrośnie do 5,8% PKB w 2024 r., do czego przyczynią się zwiększone wydatki na obronność (szacowane na 2,6% PKB).

Stopa bezrobocia ma nieznacznie wzrosnąć do 5,1% w 2024 r., a w latach 2025 i 2026 spodziewany jest jej spadek.

W 2023 r. globalne zmiany w handlu wywołane pandemią, rosyjską inwazją na Ukrainę i rywalizacją handlową z Chinami skłoniły UE do podjęcia własnych działań w celu wsparcia przemysłu krajowego. Oczekuje się, że ujemny wkład eksportu netto zmniejszy się. Zagrożenia dla perspektyw wiążą się głównie z dalszymi opóźnieniami w realizacji inwestycji finansowanych przez UE oraz wyższą stopą oszczędności gospodarstw domowych. Wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w ciągu ostatnich 2 lat. Spowodowała ona wzrost inflacji, szczególnie związany ze wzrostem cen energii i żywności.

Pierwsze półrocze 2024 r. rozpoczęło się od silnej sprzedaży, która później spadła z powodu niepewności związanej z nowym rządowym planem dotyczącym kredytów preferencyjnych, a także opóźnienia w jego zatwierdzeniu. Głównym kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek w pierwszym półroczu 2024 r. był fakt, że z końcem grudnia 2023 r. nie było już możliwości ubiegania się o kredyty z dopłatami (BK2<sup>1</sup> kredyty).

Przez całe pierwsze półrocze banki analizowały jednak złożone wcześniej wnioski i udzielały kredytów, czego efektem było podpisanie znaczącej liczby umów deweloperskich. Liczba kredytów z dopłatami udzielonych nabywcom pierwszych mieszkań w Polsce przekroczyła wstępne założenia.

Można szacować, że w pierwszym kwartale 2024 r. na rynku pierwotnym w sześciu największych aglomeracjach udzielono kilkanaście tysięcy takich kredytów (12 000–15 000).

W kwietniu 2024 r. nowo wybrany rząd sfinalizował pierwszy projekt dopłat do kredytów hipotecznych – „Mieszkanie na start”. Na razie przyszłość programu „Mieszkanie na start” jest niepewna, a dalsze decyzje będą zależeć od zdolności rządu do przewyższenia wewnętrznych sporów i wprowadzenia niezbędnych zmian. Ostatnie miesiące 2024 roku były czasem względnego spokoju. Rok 2024 r. był rokiem oczekiwania na decyzje w sprawie nowego programu kredytowego „Mieszkanie na Start”. Deweloperzy, którzy przygotowali ofertę do tego programu w pierwszej połowie 2024 r. spowolnili wprowadzanie nowych projektów do sprzedaży. Podaż mieszkań na rynku rosła, a wraz z nią presja na wyhamowanie wzrostu cen. Ze względu na większą liczbę mieszkań wprowadzanych na rynek niż sprzedawanych, oferta w Warszawie wzrosła o 55% w ujęciu rocznym, przekraczając poziom 15 000 mieszkań po raz pierwszy od II kwartału 2022 roku

<sup>1</sup> BK2 – tzn. Program Bezpieczny Kredyt 2%

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

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

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. główne miasta doświadczyły spadku popytu ze względu na zakończenie programu BK2, co spowodowało spadek sprzedaży w sześciu największych miastach o 33,0% w porównaniu z analogicznym okresem 2023 roku. Część potencjalnego popytu wciąż czeka – albo na kolejny program wsparcia dla osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy, albo na znaczny spadek cen, który – jak dotąd – nie nadchodzi. Oprocentowanie kredytów komercyjnych jest nadal bardzo wysokie, a bufor ostrożnościowe dodatkowo ograniczają zdolność kredytową. Dodatkowo, najnowsze prognozy NBP dotyczące przyszłości stóp procentowych nie zapowiadają szybkich i znaczących zmian na lepsze. Nie ma więc podstaw, aby oczekiwać, że liczba nabywców korzystających z kredytów z rynkowym oprocentowaniem szybko wzrośnie. Należy jednak zauważyć, że jeśli program dopłat do kredytów nie zostanie uchwalony, część nabywców wstrzymujących się z decyzjami prawdopodobnie uda się do banków po kredyty, chcąc sfinalizować od dawna odkładane transakcje. Tacy klienci mogą być jednak zmuszeni do zrewidowania swoich planów i wyboru np. mniejszego mieszkania lub położonego w mniej dogodnej lokalizacji.

W związku z niższą sprzedażą w ostatnich miesiącach oraz przedłużającym się okresem oczekiwania na nowy program kredytowy, deweloperzy podobnie jak w poprzednim kwartale bardziej elastycznie podchodzili do negocjacji. Oferowali promocje i rabaty w wybranych inwestycjach czy pulach mieszkań. Nadal jednak oferty te były oficjalnie ograniczone i podobnie jak dwa lata temu skupiały się na wybranych elementach związanych z mieszkaniem, najczęściej takich jak rabat na cenę miejsca postojowego, komórki lokatorskiej, preferencyjny harmonogram płatności, czy koszt aktu notarialnego wliczony w cenę.

Grupa zaobserwowała powyższą sytuację i przygotowuje odpowiednią ofertę.

### Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Według GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2024 r. wyniósł do 4,7%, w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku i w porównaniu ze stopą inflacji wynoszącą 4,9% na koniec trzeciego kwartału 2024 roku.

Koszty żywności i napojów bezalkoholowych (4,8%) i komunikacji (4,1%) były stabilne, podczas gdy deflacja zmniejszyła się w przypadku transportu (-3,3% vs -4,1%). Ponadto spadły ceny napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych (3,3% vs 3,9%), rekreacji i kultury (5,5% vs 6,1%), edukacji (9,2% vs 9,3%), restauracji i hoteli (6,8% vs 7%) oraz różnych towarów i usług (3,1% vs 3,3%). Z drugiej strony, koszty wzrosły w szybszym tempie w przypadku mieszkań i usług komunalnych (10,1% vs 9,9%) oraz zdrowia (5,5% vs 5,3%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne w grudniu 2024 r. zatrzymały się w miejscu, w porównaniu z 0,5% w poprzednim miesiącu i wstępnymi szacunkami na poziomie 0,2%.

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

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

Wysoki poziom stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy w postaci wysokich kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe za rok zakończony 31.12.2024 r. wyniosły 24 mln zł w porównaniu do 24,1 mln zł w roku zakończonym 31.12.2023 r. pomimo nowych emisji obligacji o istotnie niższej marży. Począwszy od stycznia 2024 r. stopa referencyjna (WIBOR) ustabilizowała się na poziomie 5,85% i do końca 2024 r. osiągnęła poziom 5,80% (WIBOR 6M). Zarząd nadal monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu inflacji i wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Pomimo powyższych wyników istotność powyższego czynnika ryzyka jest oceniana przez Spółkę jako wysoka, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i jej spółek zależnych oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

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

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

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 r. i ustabilizowały się w 2023 r. oraz w 2024 r. Nadal istnieje ryzyko, że koszty budowy mogą rosnąć w 2025 roku.

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

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

Dotychczasowy wzrost wynikał głównie z rosnących cen materiałów budowlanych i energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a także z kontynuacji konfliktu rosyjsko-ukraińskiego powodującego wzrost cen energii w całej Europie oraz niedobory pracowników budowlanych, a także wzrostu kosztów pracy ze względu na wzrost minimalnego średniego wynagrodzenia pracowników. Koszty pracy w budownictwie wzrosły o około 5,1% zgodnie z opublikowaną informacją w lutym 2025 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w sektorze prywatnego najmu (PRS). Segment ten został zidentyfikowany jako obiecujący i komplementarny dla działalności mieszkaniowej Grupy. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych i wizerunkowych. Ryzyka te to m.in. wzrost zaangażowania kapitałowego, wzrost poziomu zadłużenia, zmniejszenie elastyczności w reagowaniu na sygnały rynkowe, obniżenie konkurencyjności, ryzyko słabszych wyników w stosunku do prognoz, ryzyko negatywnego PR. Pomimo wcześniej przeprowadzonych dokładnych analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki takich projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 61,0 mln zł, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 52,4 mln zł, co stanowiło około 4,1% aktywów Grupy.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 Grupa sprzedała jedną ze swoich nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 24,2 mln PLN ze względu na brak możliwości realizacji przez Grupę odpowiedniego planu rozwoju, który został pierwotnie wyznaczony dla tego aktywa. Spółka zależna została sprzedana 15 października 2024 roku

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

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

### Ryzyko legislacyjne i administracyjne

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.

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

Działalność operacyjna Grupy nie może być prowadzona w oderwaniu od otoczenia prawnego, na które składają się zarówno obowiązujące przepisy prawa, jak również praktyka jego stosowania. Jako że przepisy prawa oraz jego wykładnia i praktyka stosowania podlegają zmianom, nie zawsze korzystnym dla działalności Grupy, zmiany te Grupa musi brać pod uwagę przy prowadzeniu działalności operacyjnej, zwłaszcza planując przyszłe projekty.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 30 września 2023 r. (wiele jej rozwiązań będzie faktycznie obowiązywało od 1 stycznia 2026 r. lub od uchwalenia planu ogólnego przez gminę) wprowadziła istotne zmiany, które powinny być brane pod uwagę w 2025 roku.

Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych w ww. ustawie należy bowiem wskazać:

- rezygnację ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na rzecz planu ogólnego, który obejmie obszar całej gminy i będzie aktem prawa miejscowego;
- ustanowienie nowych zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy – po dniu 31 grudnia 2025 roku decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie w obszarach wyznaczonych w nowym planie ogólnym gminy na tzw. obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). Gmina może je wyznaczyć w planie ogólnym, jednak nie jest do tego zobowiązana. Oznacza to, że w niektórych gminach, które nie zdecydują się na określenie OUZ, wydawanie warunków zabudowy nie będzie możliwe. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy wydane po dniu 1 stycznia 2026 roku będą ważne przez 5 lat, a nie jak dotychczas bezterminowo;
- uchylenie z dniem 31 grudnia 2025 r. tzw. lex deweloper i wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego w postaci zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Ponadto z dniem 1 lipca 2024 r. zakończył się okres przejściowy obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. Ustawa deweloperska) i od dnia 1 lipca 2024 r. sprzedaż mieszkań we wszystkich realizowanych projektach deweloperskich odbywa się już zgodnie z nową Ustawą deweloperską. Ponadto w dniu 1 sierpnia 2024 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowelizacja warunków technicznych dotyczy w szczególności wymagań dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których najważniejsze obejmują:

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

Kolejna istotna dla rynku zmiana wejdzie w życie co prawda 1 stycznia 2026 roku, niemniej musi być już teraz uwzględniana przez Spółkę w kontekście przyszłych projektów. Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (tzw. Ustawa schronowa) nakłada istotny obowiązek budowy schronów i miejsc ukrycia w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz w wybranych obiektach użyteczności publicznej. W 2025 roku obowiązuje jeszcze okres przejściowy, a nowe regulacje będą stosowane do projektów, w których wniosek o pozwolenie na budowę zostanie złożony po 31 grudnia 2025 r. Schrony będą musiały spełniać określone normy dotyczące bezpieczeństwa, wytrzymałości konstrukcji oraz wyposażenia. To oznacza dodatkowe koszty dla inwestorów oraz konieczność dostosowania projektów do nowych wymogów technicznych. Deweloperzy powinni uwzględnić te zmiany już na etapie planowania przyszłych inwestycji, aby uniknąć problemów z uzyskaniem pozwoleń po wejściu przepisów w życie.

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

### Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Ponadto Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad ustawą mającą na celu zwiększenie dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Planowane jest zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w granicach administracyjnych miast oraz rezygnacja z prawa ich odkupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Dodatkowo planowane jest zmniejszenie współczynnika miejsc postojowych w ramach procedury ustawy o ułatwieniach (tzw. Lex deweloper), zmiany w procedurze sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego poprzez wprowadzenie zasad partycypacji inwestora poprzez umożliwienie radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w związku ze sporządzaniem zintegrowanych planów inwestycyjnych. Ma to na celu uregulowanie zakresu zobowiązań gminy i inwestora możliwych do ustalenia w umowie urbanistycznej. Ponadto zaproponowano kilka zmian usprawniających procedurę sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, aby uprościć procedurę wydawania pozwoleń na budowę oraz skrócić czas oczekiwania na decyzje administracyjne w zakresie zmian zasad składania odwołań i zażaleń. Wprowadzenie tych zmian ma szansę zmniejszyć obciążenia biurokratyczne, które obecnie wydłużają procesy inwestycyjne nawet o kilka lat.

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

Biorąc jednak pod uwagę bogate doświadczenie rynkowe Grupy, jej zdolność do szybkiego dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych, jej sytuację finansową i reputację rynkową, Zarząd jest przekonany, że zmiany te będą miały mniejszy wpływ na Grupę w porównaniu z innymi deweloperami.

### Czynniki ryzyka finansowego

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

#### **(i) Ryzyko walutowe**

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

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski, na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa nie posiada istotnych zobowiązań pieniężnych w walucie obcej.

W 2023 r. i 2024 r. Grupa nie zabezpieczała swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

#### **(ii) Ryzyko płynności**

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

| W tysiącach złotych (PLN)                                                                             | Okres zakończony 31 grudnia 2024: |                        |                        |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                                       | Mniej niż<br>1 rok                | Pomiędzy<br>1 do 2 lat | Pomiędzy<br>3 do 5 lat | Powyżej<br>5 lat | Razem          |
| Obligacje (kapitał)                                                                                   | –                                 | 59 568                 | 216 374                | –                | 275 942        |
| Odsetki od obligacji                                                                                  | 26 490                            | 26 472                 | 31 462                 | –                | 84 424         |
| Zabezpieczone kredyty bankowe                                                                         | 11 898                            | –                      | –                      | –                | 11 898         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych | 1 463                             | 1 463                  | 4 388                  | 29 108           | 36 421         |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe                                                                  | 59 236                            | –                      | –                      | –                | 59 236         |
| <b>Razem</b>                                                                                          | <b>99 087</b>                     | <b>87 503</b>          | <b>252 224</b>         | <b>29 108</b>    | <b>467 921</b> |

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

### Czynniki ryzyka finansowego

#### *(ii) Ryzyko płynności*

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

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań. Ryzyko płynności Grupy i jest zarządzane w odniesieniu do ryzyka przy użyciu powtarzalnego narzędzia planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez wykorzystanie środków pieniężnych, kredytów bankowych, pożyczek obligacyjnych i innych instrumentów finansowych. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie i jego korzystne warunki

#### *(iii) Szacowanie wartości godziwej*

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę (patrz Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, nota 13).

W trakcie okresu, zakończonego w dniu 31 grudnia 2024 r. spółka sprzedała jedno ze swoich aktywów w łącznej kwocie 24,2 mln PLN ze względu na brak możliwości realizacji przez spółkę właściwego planu rozwoju, do którego zostało pierwotnie przeznaczone. Aktywo zostało sprzedane w dniu 15 października 2024 roku.

W dniu 14 marca 2024 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły aneks do umowy z dnia 25 maja 2023 roku. Aneks przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe do zapłaty płatności wynikające z ww. umowy w kwocie ok. 24,7 mln ILS miały zostać zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 r., a po dokonaniu płatności Umowa miała zostać wykonana i rozwiązana. W dniu 5 kwietnia 2024 r. Spółka dokonała przedmiotowej płatności. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie posiada żadnych zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej, ponieważ wszystkie zobowiązania wynikające z umowy SAFE są w pełni spłacone.

Poza tym nie wystąpiły żadne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy

#### *(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych*

Zdecydowana większość kredytów i obligacji (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) zaciągniętych przez Grupę jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR6M powiększony o marżę. Na 31 grudnia 2024 r. WIBOR6M wynosił 5,8% (na 31 grudnia 2023 r. wynosił 5,82%). Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe oparte są na stawce WIBOR3M lub WIBOR1M powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Do końca 31 grudnia 2024 r. Spółka wyemitowała dwie nowe serie obligacji, serię P2023A w kwocie 60 mln zł z terminem zapadalności 15 sierpnia 2027 r. oraz serię Y w kwocie 160 mln zł spłacaną w 2 transzach 80 mln zł do 24 marca 2028 r. i 80 mln zł do 24 września 2028 r.

Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

Czynniki ryzyka finansowego

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

| W tysiącach złotych (PLN)                  | Na dzień 31 grudnia 2024 |             | Na dzień 31 grudnia 2023 |             |
|--------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                                            | Wzrost o 1%              | Spadek o 1% | Wzrost o 1%              | Spadek o 1% |
| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> |                          |             |                          |             |
| Aktywa ze zmienną stopą procentową         | 2 500                    | (2 500)     | 1 682                    | (1 682)     |
| Zobowiązania ze zmienną stopą procentową   | (2 970)                  | 2 970       | (2 437)                  | 2 437       |
| <b>Razem</b>                               | <b>(470)</b>             | <b>470</b>  | <b>(755)</b>             | <b>755</b>  |
| <b>Aktywa netto</b>                        |                          |             |                          |             |
| Aktywa ze zmienną stopą procentową         | 2 500                    | (2 500)     | 1 682                    | (1 682)     |
| Zobowiązania ze zmienną stopą procentową   | (2 970)                  | 2 970       | (2 437)                  | 2 437       |
| <b>Razem</b>                               | <b>(470)</b>             | <b>470</b>  | <b>(755)</b>             | <b>755</b>  |

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

Nowy wskaźnik referencyjny

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarku (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR. Jak wynika z ostatnich posiedzeń Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej (KGR) powołany w związku z reformą benchmarku, na posiedzeniach w dniach 21 listopada 2024 r. i 6 grudnia 2024 r. przeprowadził dyskusję i podjął decyzję o wyborze proponowanego indeksu oznaczonego techniczną nazwą WIRF – i opartego na niezabezpieczonych depozytach Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych jako ostatecznego wskaźnika referencyjnego stóp procentowych, który zastąpi wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF – zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu w sprawie wskaźników referencyjnych (BMR) będzie GPW Benchmark S.A., spółka zarejestrowana w Europejskim Urzędzie Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA). Tym samym KGR dokonał przeglądu i modyfikacji swojej poprzedniej decyzji o wyborze WIRON (pierwotnie: WIRD) w oparciu o powody przedstawione poniżej i wspomniane w poprzednich komunikatach KGR.

Decyzja KGR była zgodna z przeważającymi opiniami uczestników rynku wyrażonymi podczas dodatkowej rundy konsultacji publicznych.

Na poparcie wysokich ocen proponowanego indeksu WIRF uczestnicy konsultacji publicznych wskazywali przede wszystkim na jednorodność puli kwalifikujących się transakcji, relatywnie niską zmienność proponowanego indeksu oraz najwyższe prawdopodobieństwo stworzenia aktywnego rynku instrumentów pochodnych dla takiego ostatecznego indeksu i w efekcie struktury terminowej stóp procentowych. Zwrócono również uwagę, że proponowany indeks WIRF charakteryzuje się najniższym wolumenem, ale wciąż adekwatną pulą kwalifikujących się transakcji.

Kolejnym krokiem dla KGR będzie aktualizacja mapy drogowej w ramach bieżącego harmonogramu działań mających na celu zastąpienie benchmarku WIBOR ostatecznym benchmarkiem WIRF –, którego ostateczna nazwa ma zostać wybrana w toku dalszych prac.

WIRF – ma docelowo stać się kluczowym wskaźnikiem referencyjnym stóp procentowych zdefiniowanym w BMR, który będzie mógł być stosowany w umowach finansowych (np. umowach kredytowych), instrumentach finansowych (np. dłużnych papierach wartościowych lub instrumentach pochodnych) oraz przez fundusze inwestycyjne (np. do ustalania opłat za zarządzanie aktywami).

Działania Krajowej Grupy Roboczej pod przewodnictwem Komitetu Sterującego mają na celu zapewnienie rzetelności, przejrzystości i dokładności w procesie wyznaczania i stosowania nowego wskaźnika referencyjnego stóp procentowych.

Grupa nie stosowała żadnych instrumentów zabezpieczających w celu ograniczenia ryzyka odsetkowego, ponieważ stopy procentowe w Polsce były bardzo niskie przez długi czas, a Grupa korzystała z niskich zmiennych stóp procentowych. Ze względu na wysoką inflację, zmienne stopy procentowe znacznie wzrosły, narażając Grupę na wysokie stopy procentowe. Grupa rozważała instrumenty zabezpieczające, ale na tym etapie nie było korzyści z ich stosowania, ponieważ koszty zabezpieczenia wraz z odsetkami ograniczonymi były podobne do zmiennych stóp procentowych, które Grupa będzie płacić.

## Sprawozdanie Zarządu

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

Czynniki ryzyka finansowego*(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych**Analizowane ryzyko stopy procentowej i ryzyko płynności*

W odniesieniu do aktywów finansowych przynoszących dochód i oprocentowanych zobowiązań finansowych, poniższe tabele wskazują ich średnie efektywne stopy procentowe na dzień sprawozdawczy oraz okresy, w których zapadają lub, jeśli wcześniej, podlegają ponownej wycenie.

## Na dzień 31 grudnia 2024

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>                             | Średnia efektywna stopa procentowa | Razem            | 6 miesięcy lub krótszy okres | 6-12 miesięcy | 1-2 lata | 2-5 lat   | Więcej niż 5 lat |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------|----------|-----------|------------------|
| <b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>       |                                    |                  |                              |               |          |           |                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 2,7%                               | <b>248 840</b>   | 248 840                      | -             | -        | -         | -                |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 0,0%                               | <b>11 294</b>    | 11 294                       | -             | -        | -         | -                |
| <b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>     |                                    |                  |                              |               |          |           |                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 0.0%                               | <b>40 338</b>    | 40 338                       | -             | -        | -         | -                |
| Zabezpieczone kredyty bankowe                                | Wibor 3M or 1M + 2.1% - 2.7%       | <b>(11 898)</b>  | (11 898)                     | -             | -        | -         | -                |
| Obligacje ze zmienną stopą procentową                        | Wibor 6M + 3.3%-4.2%               | <b>(285 071)</b> | (9 129)                      | -             | (59 851) | (216 091) | -                |
| Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług | Wibor 6M                           | -                | -                            | -             | -        | -         | -                |
| Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom                 | Wibor 6M + 3.2%                    | <b>156</b>       | -                            | 156           | -        | -         | -                |

## Na dzień 31 grudnia 2023

| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>                                           | Średnia efektywna stopa procentowa | Razem            | 6 miesięcy lub krótszy okres | 6-12 miesięcy | 1-2 lata | 2-5 lat  | Więcej niż 5 lat |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------|----------|----------|------------------|
| <b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>                     |                                    |                  |                              |               |          |          |                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                         | 3,99%                              | <b>167 020</b>   | 167 020                      | -             | -        | -        | -                |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                                 | 0,00%                              | <b>12 809</b>    | 12 809                       | -             | -        | -        | -                |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 3,00%                              | <b>(25 593)</b>  | -                            | (6 074)       | (19 519) | -        | -                |
| <b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>                   |                                    |                  |                              |               |          |          |                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                         | 0,00%                              | <b>36 840</b>    | 36 840                       | -             | -        | -        | -                |
| Zabezpieczone kredyty bankowe                                              | Wibor 3M or 1M + 2,1% - 2,7%       | <b>(8 815)</b>   | (8 815)                      | -             | -        | -        | -                |
| Obligacje ze zmienną stopą procentową                                      | Wibor 6M + 4,00%-4,30%             | <b>(225 320)</b> | (66 645)                     | (40 000)      | (59 395) | (59 280) | -                |
| Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług               | Wibor 6M                           | <b>(9 538)</b>   | (9 538)                      | -             | -        | -        | -                |
| Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom                               | Wibor 6M + 3,20%                   | <b>145</b>       | -                            | -             | 145      | -        | -                |

*(iiii) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w przypadku, gdy klient lub kontrahent instrumentu finansowego nie wywiąże się ze swoich zobowiązań umownych. Instrumenty finansowe, które potencjalnie narażają Grupę na koncentrację ryzyka kredytowego, obejmują głównie środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności, pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom i stronom trzecim, a także inne krótkoterminowe aktywa finansowe.

## Sprawozdanie Zarządu

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

Czynniki ryzyka finansowego**(iiii) Ryzyko kredytowe**

Grupa dokonuje znaczących płatności gotówkowych jako zabezpieczenie przedwstępnych umów zakupu gruntów. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe wynikające z takich płatności poprzez rejestrowanie zobowiązań do wcześniejszej spłaty w księdze wieczystej danej nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę kredytową, a ekspozycja na ryzyko kredytowe jest na bieżąco monitorowana. Monitorowanie to obejmuje analizę zaległych należności od klientów, ocenę ryzyka kredytowego instytucji finansowych oraz zapewnienie płynności finansowej spółki joint venture i stron trzecich.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień 31 grudnia 2023 r. była następująca:

| Na dzień                                       | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>               |                |                |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe | 14 654         | 14 361         |
| Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu   | 156            | 145            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty             | 289 178        | 203 860        |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe     | 11 294         | 12 809         |
| <b>Razem</b>                                   | <b>315 282</b> | <b>231 175</b> |

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Spółki. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych.

**(A) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**

*W tysiącach złotych (PLN)*

| Ocena                                                 | Na dzień 31 grudnia 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| A                                                     | 245 801                  | 164 095                  |
| BBB                                                   | 39 262                   | 30 671                   |
| BB                                                    | 4 115                    | 9 094                    |
| <b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem</b> | <b>289 178</b>           | <b>203 860</b>           |

**(B) Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe**

*W tysiącach złotych (PLN)*

| Ocena                                                   | Na dzień 31 grudnia 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| A                                                       | 8 543                    | 2 004                    |
| BBB                                                     | 2 751                    | 9 518                    |
| BB                                                      | -                        | 1 287                    |
| <b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b> | <b>11 294</b>            | <b>12 809</b>            |

Grupa utrzymuje środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w siedmiu instytucjach finansowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze prezentowane w pozycji Inne aktywa finansowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej charakteryzują się niskim ryzykiem kredytowym. Chociaż Inne aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zawartym w MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny na dzień bilansowy. Biorąc pod uwagę taką charakterystykę instrumentów finansowych, Zarząd szacuje, że odpis na ryzyko kredytowe w odniesieniu do wszystkich instrumentów finansowych, w tym przede wszystkim udzielonych pożyczek, jest nieistotny.

## Sprawozdanie Zarządu

## Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

W 2024 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. Grupa pozyskała środki z emisji obligacji serii P2023A w łącznej kwocie 60,0 mln zł i z emisji obligacji serii Y w łącznej kwocie 160,0 mln zł. Z drugiej strony zdołała spłacić obligacje serii V w łącznej kwocie 60,0 mln zł oraz dokonała spłaty obligacji serii W w łącznej kwocie 100,0 mln zł

Wskaźniki zadłużenia Grupy pozostały na stabilnym poziomie na dzień 31 grudnia 2024 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 -0,5% na dzień 31 grudnia 2024 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.

| Na dzień 31 grudnia                                                                                                                                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>                                                                                                                                   |                  |                  |
| Obligacje oraz kredyty i pożyczki                                                                                                                                  | 285 071          | 225 320          |
| Zabezpieczone kredyty bankowe                                                                                                                                      | 11 898           | 8 815            |
| Zobowiązanie finansowe mierzone w zamortyzowanym koszcie                                                                                                           | -                | 25 593           |
| MSSF 16 – Zobowiązania leasingowe dotyczące samochodów                                                                                                             | 864              | 489              |
| Mniej: środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                                                          | (289 178)        | (203 860)        |
| Mniej: inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                                                       | (11 294)         | (12 809)         |
| <b>Dług netto</b>                                                                                                                                                  | <b>(2 639)</b>   | <b>43 548</b>    |
| Kapitał własny razem                                                                                                                                               | 553 824          | 533 672          |
| <b>Całkowity zaangażowany kapitał</b>                                                                                                                              | <b>551 185</b>   | <b>577 220</b>   |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                                                                                | <b>1 275 201</b> | <b>1 203 599</b> |
| <i>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</i><br><i>kredyty i pożyczki / kapitał własny</i>                                                                         | <b>53,8%</b>     | <b>48,8%</b>     |
| <i>Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego</i><br><i>dług netto / kapitał własny</i>                                                                        | <b>(0,5%)</b>    | <b>8,2%</b>      |
| <i>Wskaźnik kapitałowy</i><br><i>kapitał własny / aktywa</i>                                                                                                       | <b>43,4%</b>     | <b>44,3%</b>     |
| <i>Wskaźnik zadłużenia</i><br><i>dług netto / zaangażowany kapitał</i>                                                                                             | <b>(0,5%)</b>    | <b>7,5%</b>      |
| <b>Wskaźniki płynności</b>                                                                                                                                         | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>                                                                                                                                   |                  |                  |
| Aktywa obrotowe                                                                                                                                                    | 1 154 776        | 1 083 841        |
| Zapasy                                                                                                                                                             | 799 349          | 810 038          |
| Zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane                                                                                                     | 119 795          | 260 487          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                                                                 | 289 178          | 203 860          |
| <i>Wskaźnik bieżący</i><br><i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>                                                 | <b>9,64</b>      | <b>4,16</b>      |
| <i>Wskaźnik szybki</i><br><i>aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy i zaliczki na zakup gruntu / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i> | <b>2,97</b>      | <b>1,05</b>      |
| <i>Wskaźnik natychmiastowy</i><br><i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>                       | <b>2,41</b>      | <b>0,78</b>      |

**Informacje o zabezpieczonych kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach*****Zaciągnięte zobowiązania z tytułu obligacji lub obligacje wykupione***

W dniu 15 lutego 2024 roku został dokonany ostateczny (bezwarunkowy) przydział 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji P2023A o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych). Obligacje P2023A zostały zaoferowane w drodze oferty publicznej, w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku. Oprocentowanie Obligacji P2023A jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 3,85%. Termin wykupu Obligacji P2023A został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku. Obligacje P2023A nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje P2023A są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst.

W dniu 7 lutego 2024 roku Spółka nabyła w celu umorzenia 14.859 obligacji serii V o wartości nominalnej 600 zł każda i łącznej wartości nominalnej 8.915 tys. zł. Posiadacze wykupionych Obligacji Serii V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii P2023A. Po wykupie pozostało 45.141 Obligacji Serii V z terminem wykupu w dniu 2 kwietnia 2024 roku.

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

W dniu 24 września 2024 roku dokonany został ostateczny (bezwarunkowy) przydział 160.000 (sto sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji serii Y o łącznej wartości nominalnej 160.000.000 zł (sto sześćdziesiąt milionów złotych). Oprocentowanie Obligacji serii Y jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 3,3%. Spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje serii Y były obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne. Obligacje serii Y nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje serii Y są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst.

W dniach 24 oraz 25 września 2024 roku Spółka odkupiła w celu umorzenia Obligacje Serii W o łącznej wartości nominalnej 41.199.000 zł, z czego odkupienie 11 199 000 Obligacji Serii W nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną Obligacji Serii Y). Posiadacze wykupionych Obligacji Serii W stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii Y. Po wykupie pozostało 58.801 Obligacji Serii W z terminem wykupu w kwietniu 2025 roku, przy czym 13 września 2024 roku Spółka postanowiła o całkowitym wykupie obligacji serii W na koniec VII okresu odsetkowego, tj. w dniu 15 października 2024 roku.

W dniu 15 października 2024 r. Spółka dokonała wykupu wszystkich istniejących 58.801 obligacji serii W Spółki o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, a także wypłaciła odsetki naliczone od tych obligacji. Ponadto, w odniesieniu do części obligacji, które nie podlegają obowiązkowej amortyzacji zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji Obligacji Serii W, Spółka wypłaciła premię z tytułu wcześniejszego wykupu przewidzianą w tych Warunkach. Tym samym obligacje serii W zostały w całości wykupione.

***Zaciągnięte i spłacone kredyty bankowe***

W dniu 20 grudnia 2023 r. podpisano umowy finansowania projektów Ursus Centralny 2E i Miasto Moje VII, odpowiednio na łączną kwotę 121.4 mln. zł i 77,9 mln. zł. 11 stycznia 2024 dopełniono wszystkich formalności związanych z finansowaniem, tj. do tego dnia podpisano zarówno umowy kredytowe, jak i umowy zabezpieczeń.

Dnia 12 czerwca 2024 roku Spółka podpisała umowę o kredyt bankowy dla projektu Zielono Mi I w wysokości do 45,5 mln złotych.

Dnia 8 listopada 2024 roku Spółka podpisała umowę o kredyt bankowy dla projektu Viva Jagodno III w wysokości do 24,5 mln złotych.

Dnia 19 grudnia 2024 roku Spółka podpisała umowę o kredyt bankowy dla projektu Między Drzewami II w wysokości do 32,0 mln złotych.

Ponadto w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. spółka spłaciła w całości kredyty bankowe na Osiedle Vola, Miasto Moje VII, Między Drzewami I i Ursus Centralny II.

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

Informacje o zabezpieczonych kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach

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 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa podmiotu                                    | Kwota gwarancji                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                   | <i>W tysiącach złotych polskich (PLN)</i> |
| Danya Cebus Ltd.                                  | 34 200                                    |
| Credit Agricole Bank Polska S. A.                 | 21 324                                    |
| ING Bank Śląski S. A.                             | 15 510                                    |
| Santander Bank Polska S. A.                       | 9 581                                     |
| Wiener TU S. A. Vienna Insurance Group            | 6 302                                     |
| Bank Discount (I)                                 | 5 622                                     |
| BNP Paribas Bank Polska S. A.                     | 4 659                                     |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB                  | 3 870                                     |
| ERGO Hestia S. A.                                 | 2 468                                     |
| Societe Generale S. A.                            | 2 264                                     |
| Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S. A | 1 817                                     |
| InterRisk TU S. A.                                | 1 481                                     |
| Alior Bank S. A.                                  | 1 388                                     |
| Bank Pekao S.A.                                   | 1 310                                     |
| Tokio Marine HCC                                  | 1 195                                     |
| AXA Ubezpieczenia TUIR S. A.                      | 516                                       |
| UNIQA TU S. A.                                    | 179                                       |
| Bank Handlowy w Warszawie S. A.                   | 176                                       |
| mBank S. A.                                       | 54                                        |
| Bank Millennium S. A.                             | 20                                        |
| <b>Podsumowanie</b>                               | <b>113 936</b>                            |

I. kwota gwarancji wynosi 5 mln ILS, wartość została wyceniona według średniego kursu NBP na dzień 31.12.2024 (1ILS=1,1243PLN)

Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez jedynie przez Grupę bankom na 31 grudnia 2024 w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

| Nazwa podmiotu                   | Gwarancja do kwoty | Kwota na dzień         |
|----------------------------------|--------------------|------------------------|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> |                    | <b>31 grudnia 2024</b> |
| mBank S.A.                       | 10 752             | -                      |
| PKO Bank Polski S. A             | 2 118              | -                      |
| <b>Razem</b>                     | <b>12 870</b>      | -                      |

Na dzień 31 grudnia 2023 roku istniały poręczenia do umów kredytów budowlanych udzielonych przez Spółkę.

| Nazwa podmiotu                   | Gwarancja do kwoty | Kwota na dzień         |
|----------------------------------|--------------------|------------------------|
| <i>W tysiącach złotych (PLN)</i> |                    | <b>31 grudnia 2023</b> |
| mBank S.A.                       | 10 178             | -                      |
| <b>Razem</b>                     | <b>10 178</b>      | -                      |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu*

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu ani Rady Nadzorczej Spółki.

### *Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu*

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

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

Podsumowując na dzień publikacji niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontroluje Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (w której posiada ponad 70% akcji).

### *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 Ganei Tikva w Izraelu i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez A. Luzon Group są dostępne na stronie: <http://maya.tase.co.il> (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki. Również Luzon Ronson N.V., która pośrednio lub bezpośrednio posiada wszystkie akcje Spółki, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel Awiwie, i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez Luzon Ronson N.V. są dostępne na stronie: <http://maya.tase.co.il> (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki.

### *Umowy z akcjonariuszami*

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

### *Umowy pomiędzy akcjonariuszami*

Spółka nie ma wiedzy na temat obowiązujących umów pomiędzy akcjonariuszami.

### *Zmiany w strukturze Grupy*

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku jedyne zmiany, jakie miały miejsce w strukturze Grupy to wpisanie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego trzech spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, tj.: Ronson Development SPV17 sp. z o.o., Ronson Development SPV18 sp. z o.o. oraz Ronson Development SPV19 sp. z o.o.

Struktura Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 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.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

W dniu 31 grudnia 2023 roku, w wykonaniu obowiązku ustawowego płynącego z art. 35 ustęp 1a Ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o obligacjach”), Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy tj. szacunkową wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu oraz szacowaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy ww. zobowiązań w sumie pasywów bilansu Spółki oraz Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b w związku z ust. 1c Ustawy o obligacjach Spółka poniżej wskazuje i wyjaśnia istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy a zobowiązaniami finansowymi Spółki oraz Grupy wynikającymi z ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W grudniu 2024 roku Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku.

### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

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

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

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku transakcje i salda z podmiotami powiązanymi obejmowały: wynagrodzenie płatne podmiotom powiązanym z członkami Zarządu, z tytułu usług świadczonych przez te podmioty, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z A. Luzon Group, na miesięczną kwotę 70 tys. zł (wypowiedzianą przez strony w dniu 31 stycznia 2024 roku) oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. zł, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zapłaciła łącznie 984 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 275 tys. złotych.

Ponadto w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa wykazała przychód z dwóch mieszkań sprzedanych w 2022 roku spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, za łączną kwotę netto (bez VAT) 592,8 tys. złotych jednego lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego sprzedanych w 2023 r. na rzecz Pana Boaza Haima za łączną kwotę netto 304,2 tys. zł. Ponadto Grupa sprzedała jeden lokal usługowy spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za kwotę netto (bez VAT) 1,1 mln zł oraz jedno miejsce postojowe Pani Karolinie Bronszewskiej za kwotę netto 29,0 tys. zł.

Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych i zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z podmiotami powiązanymi

### *Program opcji*

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

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

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

- na dzień 28 listopada 2024 roku 40% Opcji zostało przyznanych, ale nie zrealizowanych
- po 36 miesiącach od dnia przydziału – do 20% przydzielonych Opcji
- po 48 miesiącach od dnia przydziału – do 20% przydzielonych Opcji
- po 60 miesiącach od dnia przydziału – do 20% przydzielonych Opcji

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### *Program opcji*

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w 2024 roku wyniósł 1,3 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

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

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

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

- a) spółka Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. toczy spór ze Skarbem Państwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024
- b) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., która prowadziła projekt deweloperski Galileo, jest pozwany w kilku sprawach o obniżenie ceny lokali w związku z ich wadami, a także powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo, jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji oraz ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności tych podmiotów za szkodę ww. spółki związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz o odszkodowanie. Ze względu na przekształcenia wewnątrz Grupy, w niektórych przypadkach pozwany jest spółka Ronson Development South Sp. z o.o. Więcej informacji znajduje się w Nocie 30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024
- c) z wniosków trzech spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku toczyły się kilkanaście postępowań egzekucyjnych przeciwko kilku spółkom powiązanym, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w transakcjach sprzedaży nieruchomości); postępowania te mają na celu egzekucję należności o zwrot zadatków albo zapłatę zadatków w podwójnej wysokości, jak również o zwrot udzielonej pożyczki. Więcej informacji znajduje się w Nocie 30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024
- d) z powództwa trzech ww. spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku toczyły się również 3 postępowania sądowe – dwa o zapłatę i jedno o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – dwa z tych postępowań skierowane wobec dwóch spółek z punktu c powyżej i jedno wobec ich jedyne go członka zarządu, przy czym wszystkie te postępowania zakończyły się w wyniku wydania wyroku lub nakazu zapłaty korzystnych dla spółek z grupy Ronson lub, w przypadku postępowania o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, cofnięciem powództwa na skutek zawarcia ugody i wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej. Więcej informacji znajduje się w Nocie 30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024

### *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 2024.

### *Pracownicy*

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 69 osób w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do 64 osób w roku zakończonym 31 grudnia 2023 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.

W dniu 17 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w kwocie 80.705.000 zł (osiemdziesiąt milionów siedemset pięć tysięcy złotych) w ten sposób, że postanowiło: (i) na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 40.352.500 zł (czterdzieści milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych), (ii) pozostałą część zysku netto Spółki za 2023 rok tj. kwotę 40.352.500 zł (czterdzieści milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych) pozostawić w Spółce niepodzieloną.

Podział zysku w sposób określony powyżej został uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku miało zostać stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 29 listopada 2024 roku. W przypadku wypłaty dywidendy, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy został ustalony na 13 września 2024 roku, a termin wypłaty dywidendy na 12 grudnia 2024 roku.

Powyższa uchwała była zgodna z wnioskiem Zarządu Spółki w zakresie podziału zysku netto Spółki za rok 2023, a Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek Zarządu.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło następujące uchwały:

1. uchwałę w sprawie zmiany uchwały w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w zakresie:
  - (i) kwoty przeznaczonej na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki – na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczono łączną kwotę 48.732.857,70 zł (czterdzieści osiem milionów siedemset trzydzieści dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem złotych i siedemdziesiąt groszy), co w związku z faktem, że Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, które nie uprawniają do otrzymania dywidendy, oznaczało, że powyższa dywidenda na jedną akcję wyniosła 30 groszy,
  - (ii) dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy – listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy (dzień dywidendy) ustalono na 21 sierpnia 2024 roku, zaś termin wypłaty dywidendy na dzień 27 sierpnia 2024 roku;
2. uchwałę w sprawie stwierdzenia spełnienia warunku dotyczącego podziału zysku netto za rok 2023, tj., że wypłata dywidendy nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki, z uwzględnieniem zmian określonych w uchwale opisanej w punkcie 1 powyżej.

Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom Spółki zgodnie z powyższymi uchwałami.

### *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 2024 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 marca 2025 roku.

**W imieniu Zarządu**

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

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

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

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

**Warszawa, 12 Marca 2025**