

Ronson Development SE



Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	3
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	21
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	23
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024	53
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	53
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	54
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	55
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	56
Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	57

Wstęp

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

Na dzień 31 marca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 31 marca 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 w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 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.

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku, Grupa sprzedała 170 lokali o łącznej wartości 122,3 mln złotych, co stanowi spadek o 24% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2023 roku, kiedy Grupa sprzedała 223 lokali o łącznej wartości 133,2 mln złotych.

Do dnia 31 marca 2024 roku Grupa dostarczyła 194 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 120,5 mln złotych w porównaniu do 42 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku.

Na dzień 31 marca 2024 roku, Grupa posiada 408 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 376 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 32 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 035 lokali o łącznej powierzchni 55 406 m². W pozostałej części 2024 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 773 lokali o łącznej powierzchni 38 885 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 17 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4 640 lokali o powierzchni około 253 219 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Szczecin, jak również 5 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 919 lokali i powierzchni około 29 982 m² w Warszawie.

W pozostałej części 2024 roku Grupa planuje rozpoczęcie 9 nowych projektów obejmujących 1 270 lokali o łącznej powierzchni 58 226 m².

Ponadto na dzień 31 marca 2024 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 2 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 85 000 m², z możliwością budowy około 1 860 lokali o łącznej wartości 141,5 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIc	145	6 728	82 445	68,4%	44 429	60,9%	38 016	46,1%
Eko Falenty I	20	2 044	15 468	12,8%	13 492	18,5%	1 976	12,8%
Miasto Moje VI	10	689	6 582	5,5%	4 314	5,9%	2 267	34,5%
Viva Jagodno IIb	7	646	5 167	4,3%	3 115	4,3%	2 052	39,7%
Viva Jagodno IIa	4	356	2 841	2,4%	2 002	2,7%	838	29,5%
Osiedle Vola	3	223	3 683	3,1%	2 616	3,6%	1 067	29,0%
Grunwaldzka	2	135	1 320	1,1%	1 057	1,5%	263	19,9%
Pozostałe ⁽⁴⁾	3	233	3 003	2,5%	1 910	2,6%	1 093	36,4%
Razem/Średnia	194	11 053	120 508	100%	72 935	100%	47 573	39,5%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		n/d		n/d	n/d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	194	11 053	120 508		72 935		47 573	39,5%
Wilanów Tulip ⁽³⁾	-	-	26		20		6	21,6%
City Link ⁽³⁾	-	-	29		19		11	36,4%
Wynik z działalności	194	11 053	120 563		72 974		47 589	39,5%

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych wykazany przez Grupę w trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku wyniósł 120,5 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 72,9 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 47,6 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 39,5%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 120,6 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 73,0 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 47,6 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 39,5%.

Projekty zakończone w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba sprzedanych lokali na 31 marca 2024	Lokale dostarczone w 2024	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 31 marca 2024
Osiedle Vola	Warszawa	84	4 851	82	3	79
Razem		84	4 851	82	3	79

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024

A. Wynik w podziale na projekty

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

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 31 marca 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 marca 2024 r.	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2024 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31 marca 2024 r.
Ursus Centralny IIc	Warszawa	Q3 2023	223	11 124	220	67	145	82 445	8	3	11
Eko Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 304	29	-	20	15 468	9	13	22
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	147	137	7	5 167	3	5	8
Miasto Moje VI	Warszawa	Q1 2023	227	11 722	223	213	10	6 582	-	4	4
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	74	69	4	2 841	1	2	3
Grunwaldzka	Poznań	Q2 2023	70	3 351	70	65	2	1 320	3	-	3
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8 559	170	169	1	1 011	-	-	-
Ursus Centralny IIb	Warszawa	Q1 2023	206	11 758	205	204	1	729	-	1	1
Nowe Warzymice IV	Szczecin	Q2 2023	75	3 818	75	68	1	726	6	-	6
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	Q2 2018	12	1 488	12	12	-	121	-	-	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13 509	251	251	-	57	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2022	62	3 537	62	62	-	32	-	-	-
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11 238	178	178	-	29	-	-	-
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8 938	176	176	-	28	-	-	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	66	-	22	-	-	-
Młody Grunwald I	Poznań	Q2 2014	148	8 575	148	146	-	-	2	-	2
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	-	-	1	-	1
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Sakura Idea	Warszawa	Q3 2015	26	1 854	26	25	-	-	1	-	1
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3 234	53	53	-	-	-	1	1
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	-	-	-	1	1
Razem (wyłączając JV)			2 774	157 630	2 744	2 518	191	116 577	35	30	65
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)			3 235	181 271	3 205	2 979	191	116 632	35	30	65

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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 okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2023 r.	Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2024 r.
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16 127	291	144	52	2 558	35 760	95
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	157	57	2 721	33 061	41
Zielono Mi I	Warszawa	5 702	92	-	14	976	15 963	78
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 503	11	3	1	300	6 544	7
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11 124	223	212	8	512	6 477	3
Między Drzewami	Poznań	5 803	117	107	7	450	4 988	3
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	-	7	533	4 669	5
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	82	8	438	3 714	20
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	13	5	220	2 744	40
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	144	3	287	2 486	5
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	27	2	207	1 650	13
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	72	2	166	1 504	2
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 234	89	-	2	94	981	87
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3 818	75	74	1	59	652	-
Sakura Idea	Warszawa	1 854	26	25	1	70	642	-
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	223	-	-	122	4
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	1 488	12	12	-	-	121	-
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	170	-	-	116	-
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11 758	206	205	-	-	87	1
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	29	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	13 509	251	251	-	-	28	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	53	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	82	-	-	(42)****	2
Razem (wyłączając JV)		163 160	2 919	2 341	170	9 590	122 298	408
Wilanów Tulip***	Warszawa	9 574	149	149	-	-	26	-
Razem (włączając JV)		172 733	3 068	2 490	170	9 590	122 324	408

* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

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

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

**** Ujemna wartość przedwstępnych umów sprzedaży wynika z rozliczenia powierzchni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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 <i>w tysiącach złotych</i>	Sprzedaż w okresie 3 miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	31 marca 2024	31 marca 2023	w tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	100 585	94 859	5 726	6%
Szczecin	10 016	6 536	3 480	53%
Wrocław	6 734	21 096	(14 362)	-68%
Poznań	4 988	10 734	(5 746)	-54%
Razem	122 324	133 225	(10 901)	-8%

C. Umowy istotne dla działalności Grupy

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy	Płatność netto do dnia 31 marca 2024	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
			<i>(mln złotych)</i>	<i>(mln złotych)</i>		
Warszawa, Białoleka	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/d	n/d
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	16,1	1 860	85 000
Razem			141,5	17,6	1 860	85 000

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2024 (3 miesiące)	4,3338	4,2804	4,4016	4,3009
2023 (3 miesiące)	4,7100	4,6688	4,7895	4,6755
2023 (12 miesięcy)	4,5437	4,3053	4,7895	4,3480

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca			
	2024	2023	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	27 806	4 635	120 508	21 831
Zysk brutto ze sprzedaży	10 977	1 400	47 573	6 596
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	8 023	504	34 771	2 375
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	6 966	104	30 191	490
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 629	1 210	41 732	5 700
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13)	107	(58)	502
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 084	(1 390)	43 703	(6 546)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	19 700	(73)	85 376	(342)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162 442 859	162.442.859	162 442 859	162.442.859
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,043	0,001	0,186	0,193

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2024	31 grudnia 2023	31 marca 2024	31 grudnia 2023
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	185 762	187 247	798 943	814 151
Aktywa razem	299 605	276 817	1 288 569	1 203 599
Zaliczki otrzymane	57 655	53 858	247 967	234 175
Zobowiązania długoterminowe	49 142	40 309	211 353	175 265
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	119 281	113 768	513 014	494 662
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	131 182	122 740	564 203	533 672

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31marca 2024 wyniósł 30,2 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca		zmiana	
	2024	2023	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	120 508	21 831	98 676	452%
Przychody	120 508	21 831	98 676	452%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(72 935)	(15 235)	(57 700)	379%
Koszt własny sprzedaży	(72 935)	(15 235)	(57 700)	379%
Zysk brutto ze sprzedaży	47 573	6 595	40 978	621%
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 493)	(1 354)	(139)	10%
Koszty ogólnego zarządu	(8 132)	(6 355)	(1 777)	28%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	25	(647)	672	-104%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(765)	257	(1 023)	-397%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	37 207	(1 503)	38 710	-2576%
Przychody finansowe	1 908	356	1 552	436%
Koszty finansowe	(4 344)	(2 118)	(2 226)	105%
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	5 640	(5 640)	-100%
Wynik operacji finansowych, netto	(2 436)	3 878	(6 314)	-163%
Zysk/(strata) brutto	34 771	2 375	32 396	1364%
Podatek dochodowy	(4 580)	(1 885)	(2 695)	143%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	30 191	490	29 701	6057%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30 191	490	29 701	6057%
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,186	0,003	0,186	6100%

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 98,7 mln złotych (452%) z 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku do 120,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 194 lokale przekazane klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku, w porównaniu do 42 lokali wydanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę), a także wzrostem cen sprzedaży w danym okresie.

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 57,7 mln złotych (379%) z 15,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku do 72,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 42 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku do poziomu 194 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku wyniosła 39,5% wobec 30,2% w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie z połączenia wzrostu cen sprzedaży oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku projektem o znaczącym wpływie na rentowność Grupy był Ursus Centralny IIc (przynosząc zysk brutto w kwocie 38,0 mln złotych z kwoty zysku brutto 47,6 mln złotych, co przekłada się na marżę brutto w wysokości 46,1%).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje VI, Miasto Moje V oraz Moko I (odpowiednio 3,3 mln złotych, 2,3 mln złotych oraz 0,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 32,2%, 31,2% oraz 29,3%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,1 mln złotych (10%) z 1,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku do 1,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku. Wzrost związany jest ze wzrostem cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej oraz uruchomieniem 3 nowych projektów w pierwszym kwartale 2024 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,8 mln złotych (28%) z 6,4 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. do 8,1 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń i wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste na zakończonych projektach.

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 2,4 mln złotych w porównaniu do przychodów netto w wysokości 3,9 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku.

Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym w ubiegłym roku zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 5,6 mln złotych, w porównaniu do braku wpływu takiej wyceny w analogicznym okresie 2024 roku. Szczegóły dotyczące operacji finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
	w tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	798 943	814 151
Nieruchomości inwestycyjne	83 288	83 220
Zaliczki otrzymane	247 967	234 175
Kredyty, obligacje i pożyczki	284 241	234 135
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	27 413	25 593

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 798,9 mln złotych w porównaniu do 814,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek wynika przede wszystkim rozpoznanych kosztów sprzedaży w łącznej kwocie 72,9 mln złotych. Spadek jest częściowo kompensowany z poniesionymi w 2024 roku bezpośrednimi kosztami budowy w kwocie 57,2 mln złotych.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2024 roku wyniosło 83,3 mln złotych w porównaniu do 83,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na dzień 31 marca 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 marca 2024 roku wyniosło 248,0 mln złotych wobec 234,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych w 2024 roku w łącznej kwocie 131,1 mln złotych, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanyymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 120,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 284,2 mln złotych na dzień 31 marca 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 w wysokości 60,0 mln PLN oraz naliczonych odsetek od obligacji w wysokości 9,2 mln PLN w porównaniu do 6,8 mln PLN odsetek od obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wpływ środków pieniężnych z tytułu emisji obligacji serii P2023A o wartości nominalnej 60,0 mln złotych został pomniejszony o kwotę 8,9 mln złotych wynikającą z wcześniejszego wykupu obligacji serii V posiadanych przez część klientów instytucjonalnych, którym zostały przydzielone obligacje serii P2023A. Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 31 marca 2024 r. wyniósł 277,6 mln zł, z czego kwota 99,8 mln zł obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 31 marca 2025 r. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 271,1 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 9,2 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (2,7 mln PLN). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2024	2023
	(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	41 732	5 700
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(58)	502
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	43 703	(6 546)

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku wyniosły 41,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 5,7 mln złotych. Wzrost w wysokości 36,0 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu przepływów pieniężnych netto o 61,9 mln złotych w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów w całkowitej kwocie 131,1 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do kwoty 69,2 mln złotych otrzymanych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku;
- zmniejszenie o 2,6 mln złotych wypływu środków pieniężnych związanych z płatnościami odsetek od zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych z 6,3 mln złotych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 w porównaniu do 3,9 mln złotych zapłaconych w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku;
- zwiększenia wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych odsetek o 1,2 mln złotych z 0,2 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 do 1,4 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024.

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

- spłatę oprocentowanego odroczonego zobowiązania wobec Generalnego Wykonawcy w wysokości 9,5 mln złotych;
- wzrost o 4,9 mln złotych wypływów środków pieniężnych z tytułu płatności podatku dochodowego z kwoty 1,7 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku do 6,5 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku;
- wzrost o 10,7 mln złotych kwot wpłaconych na rachunki powiernicze klientów z 9,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. do 20,6 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024 r.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do dodatnich przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 0,5 mln złotych. Spadek o 0,6 mln złotych wynika przede wszystkim z braku wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych dywidend od wspólnych przedsięwzięć w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do wpływów z tego tytułu w wysokości 1,1 mln złotych w analogicznym okresie ubiegłego roku. Spadek ten był częściowo rekompensowany przez niższe o 0,5 mln złotych wydatki poniesione na nieruchomości inwestycyjne.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 43,7 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w wysokości 6,5 mln złotych.

Zmiana o 50,2 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływu środków pieniężnych w kwocie 49,4 mln złotych z tytułu emisji obligacji (serii P2023A) w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku; wynikającego z emisji obligacji w kwocie 58,4 mln złotych który był częściowo zrekomensowany przez częściową spłatę zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 8,9 mln złotych w porównaniu do braku przepływów pieniężnych z tytułu obligacji w analogicznym okresie 2023 roku;
- Spadku o 1,3 mln złotych wypływu netto środków pieniężnych związanego ze zaciągnięciem oraz spłatą kredytów bankowych, w kwocie 4,4 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 w porównaniu do wpływów netto w kwocie 5,7 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023;
- Wzrost wypływu środków pieniężnych netto w wysokości 0,6 mln złotych związany z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1,5 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w porównaniu do 0,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2023	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 marca 2024	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2024	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIc	Warszawa	67	145	212	8	3	11	223
Eko Falenty I	Warszawa	-	20	20	9	13	22	42
Miasto Moje VI	Warszawa	213	10	223	-	4	4	227
Viva Jagodno IIb	Wrocław	137	7	144	3	5	8	152
Viva Jagodno IIa	Wrocław	69	4	73	1	2	3	76
Osiedle Vola	Warszawa	-	3	3	79	2	81	84
Grunwaldzka	Poznań	65	2	67	3	-	3	70
Ursus Centralny IIb	Warszawa	204	1	205	-	1	1	206
Nowe Warzymice IV	Szczecin	68	1	69	6	-	6	75
Miasto Moje V	Warszawa	169	1	170	-	-	-	170
Nowe Warzymice I	Szczecin	53	-	53	-	1	1	54
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	12	-	12	1	-	1	13
Młody Grunwald I	Poznań	146	-	146	2	-	2	148
Młody Grunwald III	Poznań	107	-	107	-	1	1	108
Verdis I-IV	Warszawa	440	-	440	1	-	1	441
Verdis Idea	Warszawa	10	-	10	1	-	1	11
Sakura Idea	Warszawa	25	-	25	1	-	1	26
Razem		1 785	194	1 979	115	32	147	2 126

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2024	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2024	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2022	196	95	291	16 127	Q4 2024
Miasto Moje VII	Warszawa, Białołęka, ul. Marwińska	Q2 2022	214	41	255	11 725	Q4 2024
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q2 2022	114	3	117	5 803	Q3 2024
Zielono Mi I	Warszawa, Mokotów, ul. Ananasowa	Q1 2024	14	78	92	5 702	Q3 2025
Nowa Północ Ia	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q3 2022	90	20	110	5 230	Q2 2024
Nowa Północ Ib	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q1 2024	2	87	89	4 234	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2024	18	40	58	3 140	Q3 2025
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023	4	7	11	2 503	Q2 2025
Nowe Warzymice V.1	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2024	7	5	12	942	Q2 2025
Razem			659	376	1 035	55 406	

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)
Ursus Centralny II d	Warszawa	361	19 099
Miasto Moje VIII	Warszawa	147	7 687
Epopei I	Warszawa	145	6 822
Zielono Mi II	Warszawa	106	5 210
Biograficzna	Warszawa	242	4 711
Marynin I	Warszawa	113	4 491
Newton Skyline	Poznań	48	4 096
Babimojska I	Poznań	80	3 875
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	28	2 235
Razem		1 270	58 226

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali sprzedanych/ nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Osiedle Vola	Warszawa	79	65 212	Zakończony
Ursus Centralny II c	Warszawa	8	6 797	Zakończony
Eko Falenty I	Warszawa	9	6 836	Zakończony
Viva Jagodno II b	Wrocław	3	2 624	Zakończony
Nowe Warzymice IV	Szczecin	6	1 956	Zakończony
Grunwaldzka	Poznań	3	1 893	Zakończony
Miasto Moje VI	Warszawa	-	1 780	Zakończony
Młody Grunwald I	Poznań	2	964	Zakończony
Viva Jagodno II a	Wrocław	1	814	Zakończony
Sakura Idea	Warszawa	1	642	Zakończony
Miasto Moje V	Warszawa	-	441	Zakończony
Verdis Idea	Warszawa	1	437	Zakończony
Miasto Moje IV	Warszawa	-	306	Zakończony
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Zakończony
Ursus Centralny II b	Warszawa	-	57	Zakończony
Ursus Centralny II a	Warszawa	-	51	Zakończony
Moko I	Warszawa	-	22	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone		114	91 110	
Ursus Centralny II e	Warszawa	196	123 085	2024
Miasto Moje VII	Warszawa	214	106 997	2024
Między Drzewami	Poznań	114	58 765	2024
Nowa Północ I a	Szczecin	90	34 165	2024
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	4	20 615	2025
Zielono Mi I	Warszawa	14	15 963	2025
Viva Jagodno III	Wrocław	18	9 244	2025
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	7	4 669	2025
Nowa Północ II b	Szczecin	2	981	2025
Podsuma – projekty w trakcie budowy		659	374 485	
Razem		773	465 595	

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2024 (3 miesiące)	4,3338	4,2804	4,4016	4,3009
2023 (3 miesiące)	4,7100	4,6688	4,7895	4,6755
2023 (12 miesięcy)	4,5437	4,3053	4,7895	4,3480

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 3 miesięcy do dnia 31 marca			
	2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu usług doradczych	602	149	2 610	704
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1 225	1 435	5 309	6 757
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(1 928)	(80)	(8 355)	(376)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	6 966	104	30 191	490
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 018	(1 116)	17 415	(5 257)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(134)	425	(580)	2 000
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 417	-	49 478	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15 301	(691)	66 313	(3 257)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162 442 859	162 442 859	162 442 859	162 442 859
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,043	0,001	0,186	0,003

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2024	31 grudnia 2023	31 marca 2024	31 grudnia 2023
Inwestycje w jednostkach zależnych	127 470	119 535	548 234	519 740
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	53 558	55 265	230 347	240 294
Aktywa razem	202 535	182 416	871 084	793 145
Zobowiązania długoterminowe	41 785	33 088	179 714	143 866
Zobowiązania krótkoterminowe	29 818	26 837	128 246	116 685
Kapitał własny	130 392	122 492	563 124	532 593

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku nie było zmian w tym zakresie. Należy jednak wskazać, Pan Amos Luzon, będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki jest także jej beneficjentem rzeczywistym.

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

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

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

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

Umowy z akcjonariuszami

Podmiot zależny Spółki (Ronson Development Management sp. z o.o.) w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 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 r. 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 Strony w związku ze świadczeniem usług wydatków (takich jak koszty podróży czy zakwaterowania) każdorazowo będzie się odbywać w na podstawie kopii rachunków dokumentujących poniesienie tych wydatków przed daną stroną.

Umowy pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie ma wiedzy na temat obowiązujących umów pomiędzy akcjonariuszami.

Zmiany w strukturze Grupy

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

Sezonowość

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

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

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

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

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 2 kwietnia 2024 przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę.

W okresie zakończonym 31 marca 2024 r. transakcje i salda z podmiotami powiązanymi obejmowały: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy, zwrot kosztów przeglądu audytorskiego 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. Spółka zapłaciła łącznie 208 tys. zł.

Ponadto w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku Grupa wykazała przychód z jednego mieszkania sprzedanego w 2022 roku spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, za łączną kwotę netto (bez VAT) 295,4 tys. złotych. Dodatkowo, Grupa sprzedała jedno miejsce parkingowe Pani Karolinie Bronszewskiej za kwotę netto (bez VAT) 29,0 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami 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 na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa będzie równa całkowitej cenie wykonania do zapłaty).

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

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w pierwszym kwartale 2024 roku wyniósł 0,3 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.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

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

Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i A. Luzon Group. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich obligatariuszy obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Sprawozdanie Zarządu**Dodatkowe informacje i objaśnienia****Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej**

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

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

- a) spółka Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. toczy spór ze Skarbem Państwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- b) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., która prowadziła projekt deweloperski Galileo, jest pozwany w kilku sprawach o obniżenie ceny lokali w związku z ich wadami, a także powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo, jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji oraz ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności tych podmiotów za szkodę ww. spółki związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz o odszkodowanie. Ze względu na przekształcenia wewnątrz Grupy, w niektórych przypadkach pozwany jest spółka Ronson Development South Sp. z o.o. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- c) z wniosków trzech spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., toczy się 11 postępowań egzekucyjnych przeciwko kilku kontrahentom - 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 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- d) z powództwa trzech ww. spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., toczą 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. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;

Gwarancje udzielone przez Spółkę

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 69 osób w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku w porównaniu do 65 osób w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

Sprawozdanie Zarządu

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 maja 2024 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 14 maja 2024 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2023 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 442	7 506
Nieruchomości inwestycyjne	9	83 288	83 220
Wartości niematerialne i prawne		462	468
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	25	530	532
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7 996	6 369
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	21 755	21 663
Aktywa trwałe razem		121 473	119 759
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	777 188	792 488
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	59 103	53 539
Zaliczki na grunty	12	17 550	17 550
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 303	3 450
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	25	148	145
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		20 568	12 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		289 236	203 860
Aktywa obrotowe razem		1 167 096	1 083 841
Aktywa razem		1 288 569	1 203 599
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		1 910	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		401 243	371 052
Kapitał własny razem		564 203	533 672
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	15	177 806	118 676
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	-	19 519
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	32 828	36 350
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	720	720
Zobowiązania długoterminowe razem		211 353	175 265
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	16	89 610	89 762
Obligacje	15	90 590	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	15	9 177	6 810
Zabezpieczone kredyty bankowe	15	6 669	8 815
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		-	9 538
Zaliczki otrzymane	19	247 967	234 175
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		3 610	534
Rezerwy		3 103	3 103
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	34 875	36 017
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	27 413	6 074
Zobowiązania krótkoterminowe razem		513 014	494 662
Zobowiązania razem		724 367	669 927
Pasywa razem		1 288 569	1 203 599

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>w tysiącach PLN (z wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2024	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2023
		(poddane przeładowi/niebadane)	(poddane przeładowi/niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	120 508	21 831
Przychody ze sprzedaży usług		-	-
Przychody ze sprzedaży		120 508	21 831
Koszty własne sprzedaży z inwestycji Mieszkaniowych	20	(72 935)	(15 235)
Zysk brutto		47 573	6 596
Koszty sprzedaży i marketingu		(1 493)	(1 354)
Koszty ogólnego zarządu		(8 132)	(6 355)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		25	(647)
Pozostałe koszty		(1 055)	(347)
Pozostałe przychody		290	604
Wynik z działalności operacyjnej		37 207	(1 503)
Przychody finansowe		1 908	356
Koszty finansowe		(4 344)	(2 118)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		-	5 640
Wynik operacji finansowych. Netto		(2 436)	3 878
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		34 771	2 375
Podatek dochodowy	17	(4 580)	(1 885)
Zysk/(strata) netto z działalności		30 191	490
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		30 191	490
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		30 191	490
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		30 191	490
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		30 191	490
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		30 191	490
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		162 442 859	162 442 859
<i>W złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)		0,186	0,003
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)		0,186	0,003

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>					
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 052	533 672
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2024	-	-	-	-	30 191	30 191
Całkowite dochody za okres					30 191	30 191
Płatności w formie akcji			- 339	-	-	339
Stan na dzień 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	1 910	(1 732)	401 243	564 203

W tysiącach złotych	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>					
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12 503	150 278	-	(1 732)	290 347	451 396
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2023	-	-	-	-	490	490
Całkowite dochody za okres					490	490
Płatności w formie akcji			500	-	-	500
Stan na dzień 31 marca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	500	(1 732)	290 837	452 386

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca			
W tysiącach złotych	Nota	2024	2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		30 191	490
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		196	258
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		-	-
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		-	-
Koszty finansowe	17	4 243	2 096
Przychody finansowe		(1 882)	(342)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		75	6
Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	-	(5 640)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		25	675
Płatności w formie akcji w kapitałach		340	500
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		4 580	1 885
Podsuma		37 768	(73)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		20 581	(48 213)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3 788)	2 875
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(7 759)	1 251
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		(10 053)	4 219
Zmiana stanu rezerw		-	132
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	20	13 792	53 221
Podsuma		50 541	13 412
Odsetki zapłacone		(3 703)	(6 300)
Odsetki otrzymane		1 400	242
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(6 507)	(1 655)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		41 732	5 700
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(101)	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(61)	(571)
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		-	1 073
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		104	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(58)	502
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	15	36 042	27 763
Splata kredytów bankowych	15	(40 396)	(33 422)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	15	49 479	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1 420)	(887)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		43 703	(6 546)
Przepływy pieniężne netto		85 376	(344)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		203 860	51 185
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		289 236	50 843

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 57 037 tys. złotych na dzień 31 marca 2024 oraz 21 820 tys. złotych na dzień 31 marca 2023 roku

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

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

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

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Gieldzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku.

Na dzień 31 marca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 31 marca 2024 roku Spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowią akcje własne Spółki.

Należy jednak wskazać, że opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku. Mianowicie na dzień 31 grudnia 2023 roku A. Luzon Group kontrolowała 100% akcji Spółki, w ten sposób, że bezpośrednio posiadała 32,98% akcji Spółki, oraz pośrednio, poprzez swoją w pełni zależną spółkę Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), posiadała 66,06% akcji Spółki, a pozostałe 0,96% akcji Spółki stanowiły akcje własne.

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

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

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

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 14 maja 2024 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-18).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości**

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

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

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

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

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

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

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

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

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

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

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca	31 grudnia
		2024	2023
51 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
54 Bolzanus Limited (Company with the registered office in Cyprus)	2013	100%	100%
55 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
56 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
57 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
58 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
59 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
60 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
61 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
62 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
63 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
64 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
65 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
66 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
67 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

- 1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania przytków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- 2) 99,66% udziałów w spółce posiada Ronson Development SE, pozostałe 0,34% udziałów posiadają: Ronson Development sp. z o.o. (0,19%), Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. (0,09%), Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. (0,03%) oraz Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. (0,03%), wszystkie te spółki są w 100% własnością Ronson Development SE.

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

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

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

		Na dzień 31 marca 2024											Razem	
		Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane		Uzgodnienie z MSSF
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Aktywa segmentu	660 086	120 565	478	88 017	127 344	9 767	32 692	-	105 283	-	-	126	1 144 357	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144 212	-	144 212
Aktywa razem	660 086	120 565	478	88 017	127 344	9 767	32 692	-	105 283	-	144 212	126	1 288 569	
Zobowiązania segmentu	257 798	20 679	715	24 215	38 855	-	9 061	-	31 598	-	-	(715)	382 207	
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342 160	-	342 160
Zobowiązania razem	257 798	20 679	715	24 215	38 855	-	9 061	-	31 598	-	342 160	(715)	724 367	

		Na dzień 31 grudnia 2023											Razem	
		Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane		Uzgodnienie z MSSF
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Aktywa segmentu	636 135	131 709	1 698	87 602	125 184	9 679	38 041	-	108 338	-	-	(943)	1 137 442	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 157	-	66 157
Aktywa razem	636 135	131 709	1 698	87 602	125 184	9 679	38 041	-	108 338	-	66 157	(943)	1 203 599	
Pasywa segmentu	264 326	27 490	717	24 267	33 574	2	3 306	-	22 174	-	-	(717)	375 139	
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294 788	-	294 788
Pasywa razem	264 326	27 490	717	24 267	33 574	2	3 306	-	22 174	-	294 788	(717)	669 927	

		Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024											Razem	
		Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane		Uzgodnienie z MSSF
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	94 597	15 589	55	215	1 320	-	8 008	-	780	-	-	(55)	120 508	
Wynik segmentu	41 021	1 663	5	106	262	-	2 685	-	(42)	-	-	(5)	45 695	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8 333)	-	(8 333)
Amortyzacja	(52)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	(101)	-	(154)
Wynik działalności operacyjnej	40 970	1 663	5	106	262	-	2 685	-	(44)	-	(8 434)	(5)	37 208	
Przychody/koszty finansowe netto	438	35	-	(11)	356	(1)	199	-	147	-	(3 600)	-	(2 436)	
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wynik przed opodatkowaniem	41 408	1 698	5	95	618	(1)	2 884	-	104	-	(12 034)	(5)	34 772	
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4 580)	
Zysk/(strata) netto za okres													30 191	

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

(2) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

	W tysiącach złotych (PLN)											Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	19 619	-	1 456	235	-	-	1 327	-	651	-	-	(1 457)	21 831
Wynik segmentu	5 171	(224)	(1 632)	156	6	-	103	-	(23)	-	-	1 632	5 188
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6 507)	-	(6 507)
Amortyzacja	(50)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(134)	-	(185)
Wynik działalności operacyjnej	5 121	(224)	(1 632)	156	6	-	103	-	(25)	-	(6 641)	1 632	(1 502)
Przychody/koszty finansowe netto	68	(12)	46	(6)	(13)	(1)	(31)	-	(6)	-	(1 761)	(46)	(1 760)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 640	-	5 640
Wynik przed opodatkowaniem	5 189	(236)	(1 586)	150	(7)	(1)	73	-	(30)	-	(2 762)	1 586	2 375
Podatek dochodowy													(1 885)
Zysk/(strata) netto za okres													490

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

(2) Obowiązek świadczenia spełniany w czasie.

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Za rok zakończony 31 grudnia 2023
Saldo otwarcia	83 220	63 139
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	7	71
Zakup gruntów inwestycyjnych	-	11 000
Nakłady poniesione na realizację inwestycji	61	717
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	-	8 293
Stan na koniec okresu, w tym:	83 288	83 220
Koszt na moment nabycia	69 473	69 412
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	750	744
Aktualizacja wartości godziwej	13 064	13 064

Na dzień 31 marca 2024 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

Pomiar wartości godziwej

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

Pomiar wartości godziwej

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

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

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

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod budowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku były następujące:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2024
Wydatki związane z zakupem gruntu	401 358	-	(13 459)	33	387 933
Koszty prac budowlanych	173 298	-	(34 397)	48 210	187 111
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	19 987	-	(756)	2 003	21 234
Koszty finansowania zewnętrznego	51 421	-	(2 485)	5 651	54 587
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	7 363	-	-	720	8 084
Pozostałe	2 990	-	(945)	707	2 751
Produkcja w toku	656 417	-	(52 042)	57 326	661 701

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2024
Wyroby gotowe	109 608	52 042	(72 266)	89 384

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod budowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2024
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4 577)	-	-	-	(4 577)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Rekalkulacja ⁽²⁾	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod budowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2024
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	31 041	860	(167)	-	(1 052)	30 681

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	792 488					777 188
--	----------------	--	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

(2) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2023 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego. Kwota 14,215 tys. zł korekt z tytułu rekalkulacji została opisana w Nocie 23 (iv) Spory sądowe - Ursus Centralny.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Za rok zakończony 31 grudnia 2023

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

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

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

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

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

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

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

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2023 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilans otwarcia	21 663	21 094
Przeniesione z zapasów (wieczyste użytkowanie gruntów – MSSF 16)	-	1 674
Nakłady kapitałowe	92	1 018
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	-	7 402
Przeniesione do zapasów	-	(9 525)
Bilans zamknięcia	21 755	21 663
W tym:		
Wartość księgową	28 735	28 643
Odpis aktualizujący	(6 980)	(6 980)
Bilans zamknięcia	21 755	21 663

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	22 765	23 017
Należności z tytułu dostaw i usług	6 515	3 313
Należności pozostałe	14 021	13 361
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	3 027	2 800
Depozyt notarialny	-	-
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	12 775	11 048
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	59 103	53 539

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,5 mln zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz 2,4 mln zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

Należności z tytułu dostaw i usług wzrosły o 3,2 mln zł, co wynika przede wszystkim z wyższych należności z tytułu sprzedanych mieszkań (głównie w projekcie Osiedle VOLA - 2,7 mln zł).

Saldo pozostałych należności składa się głównie z należności spornych opisanych w Nocie 30. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny stan postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 14 mln zł jest w pełni możliwa do odzyskania.

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

W kwietniu 2021 r. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) złożyła do Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Ursynów („Naczelnik US”) deklarację VAT-7 za marzec 2021 r., w której wykazała nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy w wysokości 2.613.272 złotych. W okresie tym Projekt 3 dokonała odliczenia podatku naliczonego m.in. z faktur wystawionych przez sprzedającego, dotyczących nabycia przez Projekt 3 nieruchomości gruntowych.

Rozliczenia Projekt 3 w ww. zakresie były najpierw przedmiotem weryfikacji w toku czynności sprawdzających prowadzonych przez Naczelnika US, a następnie Naczelnik Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie („Naczelnik UCS”) wszczął wobec Projekt 3 kontrolę celno-skarbową w zakresie podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 r.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W dniu 7 lutego 2024 r. doręczono Projekt 3 wynik kontroli kończący przedmiotową kontrolę celno-skarbową. Naczelnik UCS wskazał, że Spółce nie przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego z faktur wystawionych przez wyżej wspomnianego sprzedającego. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 3 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane - w części dotyczącej tych czynności).

Projekt 3 nie zgodził się ze stanowiskiem prezentowanym przez Naczelnika UCS. W związku z zakończeniem kontroli celno-skarbowej, obecnie oczekiwane jest wszczęcie postępowania podatkowego przez Naczelnika UCS. W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

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

We wrześniu 2021 r. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k. („Projekt 6”) złożyła do Naczelnika US deklarację VAT-7 za sierpień 2021 r., w której wykazała nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy w wysokości 2.647.070 złotych. W okresie tym Projekt 6 dokonała odliczenia podatku naliczonego m.in. z faktur wystawionych przez sprzedającego, dotyczących nabycia przez Projekt 6 nieruchomości gruntowych.

Rozliczenia Projekt 6 w ww. zakresie były najpierw przedmiotem weryfikacji w toku prowadzonych przez Naczelnika US czynności sprawdzających, a następnie Naczelnik UCS wszczął wobec Projekt 6 kontrolę celno-skarbową w zakresie podatku od towarów i usług za okres sierpień 2021 r.

W dniu 29 stycznia 2024 r. doręczono Projekt 6 wynik kontroli kończący przedmiotową kontrolę celno-skarbową. Naczelnik UCS wskazał, że Projekt 6 nie przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego z faktur wystawionych przez wyżej wspomnianego sprzedającego. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 6 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane - w części dotyczącej tych czynności).

Projekt 6 nie zgodził się ze stanowiskiem prezentowanym przez Naczelnika UCS. W dniu 17 kwietnia 2024 roku pełnomocnikowi spółki doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

Nota 12 – Zaliczki na grunty

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

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 31 marzec 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus	16 100	16 100
Total	17 550	17 550

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów w trakcie okresu zakończony 31 marca 2024 zostały zawarte w Nocie 26 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 marca 2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	31 040	-		(167)	-	860	(1 052)	30 681
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	744	-		(5)	11	-	-	750
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1625	-		(27)	-	-	-	1 599
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	558	-	152	(36)	-	-	-	675

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 marca 2024
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	35 368	-	-	553	(1 463)	939	(1 172)	34 225
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	650	-	-	1	-	-	-	650
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	720	-	-	46	(46)	-	-	720

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

Nota 14 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

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

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

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

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Splata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.03.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	-	1 896 009	75 307	27 413 325
Część długoterminowa	19 519 018			Część długoterminowa	
Część krótkoterminowa	6 073 604			Część krótkoterminowa	27 413 325

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

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

	Za okres zakończony 31 marca 2024	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	225 320	203 370
Wykup obligacji	-	(40 000)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji	(8 915)	-
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	60 000	60 000
Koszty emisji	(1 606)	(863)
Zamortyzowany koszt emisji	407	1 262
Odsetki naliczone	6 070	24 134
Odsetki spłacone	(3 703)	(22 583)
Bilans zamknięcia	277 573	225 320
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	99 767	106 644
Zobowiązania długoterminowe	177 806	118 676
Bilans zamknięcia	277 573	225 320

Obligacje na dzień 31 marca 2024 roku

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽³⁾
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	51 085	2 518	(4)	53 599	51 085
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100 000	4 409	(489)	103 923	101 420
Obligacje serii X ⁽⁴⁾	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	1 531	(648)	60 882	59 718
Obligacje serii P2023A ⁽⁵⁾	PLN	Wibor 6M + 3,85%	2027	60 000	718	(1 549)	59 169	60 186
Razem				271 085	9 177	(2 690)	277 573	272 409

1) Obligacje serii V mają zostać spłacone do kwietnia 2024 r. Kwota ta stanowi zmniejszenie łącznej kwoty do zapłaty o 8,9 mln zł, co jest związane z wymianą Obligacji naliczoną w trakcie emisji obligacji serii P2023A.

2) Obligacje serii W wyemitowane w kwietniu 2021 podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi 2) Obligacje serii W wyemitowane w kwietniu 2021 podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

3) Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 marca 2024 r., zakwalifikowanej do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej.

4) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 zabezpieczone są hipoteką w łącznej kwocie 90 milionów złotych.

5) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 mln zł.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Obligacje na dzień 31 grudnia 2023 roku:

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

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

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

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

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

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

W warunkach emisji obligacji serii V oraz obligacji serii W, spółka zobowiązała się, że wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”) nie przekroczy 80%.

W warunkach emisji obligacji serii X oraz obligacji serii P2023A, spółka zobowiązała się, że wskaźnik zadłużenia netto nie przekroczy 100%.

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

Przekroczenie wskazanych wyżej poziomów wskaźnika skutkować będzie podwyższeniem marży poszczególnych serii obligacji i może prowadzić do obowiązku wykupu poszczególnych obligacji przez Spółkę

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze wskaźników finansowych, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień W tysiącach złotych (PLN)	31 marca 2024 2023	31 grudnia 2023
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	277 572	225 320
Zabezpieczone kredyty bankowe	6 669	8 815
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	27 413	25 593
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	489	489
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(20 568)	(12 809)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(289 236)	(203 860)
Dług netto	2 339	43 457
Kapitał własny razem	564 203	533 672
Wskaźnik	0,4%	8,20%
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii V oraz W	80,0%	80,00%
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii X oraz P2023A	100%	100,0%

Pozostałe kowenanty

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

Na podstawie warunków emisji obligacji serii X oraz P2023A transakcje z jednostkami powiązanymi dotyczące nabycia usług, produktów lub aktywów (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 2,0 mln złotych w ciągu danego roku kalendarzowego.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 208 tysięcy oraz 922 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

Zabezpieczone kredyty bankowe

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 31 marca 2024	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023
	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(badane)
Saldo otwarcia	8 815	16 297
Otrzymane kredyty bankowe	38 234	96 538
Splaty kredytów bankowych	(40 396)	(104 020)
Naliczone odsetki od kredytów	220	1361
Splacone odsetki od kredytów	(204)	(1361)
Oplaty bankowe zapłacone	(2 192)	(987)
Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1 548	874
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	644	112
Saldo zamknięcia	6 669	8 815
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	6 669	8 815
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	6 669	8 815

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 marca 2024 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 marca 2024 r. (w tys. złotych)
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2.80%	12 kwietnia 2023	2026	44 779	-
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2.90%	23 czerwca 2023	2026	29 000	3 526
Między Drzewami	PLN	Wibor 1M + 2.80%	23 czerwca 2023	2026	40 500	2 418
Ursus Centralny IIe	PLN	Wibor 3M + 2.10%	11 stycznia 2024	2027	121 400	365
Miasto Moje VII	PLN	Wibor 3M + 2.10%	11 stycznia 2024	2027	77 900	360
Razem					313 579	6 669

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2023 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. złotych)
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2.80%	12 kwietnia 2023	2026	44 779	730
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2.80%	23 czerwca 2023	2026	29 000	1 717
Między Drzewami	PLN	Wibor 1M + 2.80%	23 czerwca 2023	2026	40 500	6 368
Razem					114 279	8 815

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

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

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

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marzec 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	20 181	26 728
Zobowiązania związane z zakupem gruntów ⁽¹⁾	23 450	23 450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	34 134	29 656
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	3 422	2 663
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	4 445	3 536
Pozostałe zobowiązania	832	969
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkownika wieczystego do zobowiązania)	3 147	2 761
Zobowiązania razem	89 610	89 762

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

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

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

Nota 17 – Podatek dochodowy

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	9 691	1 835
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	40	118
Bieżący podatek dochodowy razem	9 731	1 953
Podatek odroczone		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(4 118)	656
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(1 033)	(724)
Odroczony podatek dochodowy razem	(5 151)	(67)
Podatek dochodowy razem	4 580	1 885

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 31 marca 2024 wyniosła 13,2% (79% w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2023 roku). Efektywna stopa procentowa za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku była wynikiem wykorzystania kosztów odsetkowych z lat poprzednich które przekroczyły limit cienkiej kapitalizacji, na których to odsetkach nie zostało zawiązane aktywo z tytułu podatku odroczonego oraz na zawiązaniu aktywa z tytułu podatku odroczonego na pozostałej kwocie tych odsetek.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2024	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2024
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 915	1 033	5 948
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	-	1 619	1 619
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	36 741	(8 004)	28 737
Odsetki naliczone od pożyczek	1 294	450	1 744
Rezerwa na koszty okresu	1 117	(324)	793
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	-	2 635
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	423	-	423
Pozostałe	797	49	846
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	47 922	(5 178)	42 744
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	63 903	(10 548)	53 356
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	9 811	480	10 291
Odsetki naliczone	567	-	567
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	2 754	-	2 754
Różnica w wycenie Umowy SAFE	431	(346)	85
Pozostałe	438	84	523
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	77 904	(10 329)	67 575
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 17)		(5 151)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 922		42 744
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	77 904		67 575
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(41 554)		(34 748)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	6 369		7 966
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	36 350		32 828

Nota 19 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat	-	-
Bilans otwarcia	231 008	139 911
- wzrost (zaliczki otrzymane)	131 124	485 505
- spadek (przychód rozpoznany)	(120 203)	(394 408)
Łącznie zaliczki otrzymane	241 928	231 088
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	6 039	3 167
Razem	247 967	234 175

* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 31 marca 2024 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Zaliczki otrzymane

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 23.

Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 3 miesięcy od zakończenia budowy.

Nota 20– Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

W tysiącach złotych	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	120 508	21 831
Łącznie przychody ze sprzedaży	120 508	21 831
Koszty własne		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(72 935)	(15 235)
Łącznie koszty własne	(72 935)	(15 235)
Marża brutto ze sprzedaży	47 573	6 596
Marża brutto ze sprzedaży %	39%	30%

Nota 21– Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka przeprowadziła analizę i nie zidentyfikowała przesłanek do świadczących o trwałej utracie wartości zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

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

W tysiącach złotych (PLN)	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 marca 2024 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 marca 2024	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2023 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2023
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	95 318	32 509	96 918	49 342
Hochtief Polska S.A.	102 800	55 698	70 300	33 657
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	36 000	7 376	36 000	13 966
Totalbud S.A.	17 434	8 002	17 434	11 914
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	48 925	24 845	43 178	4 162
Leancon Sp. z o.o.	32 500	1 174	32 510	3 455
ARKOP Sp. Z o.o. Sp. K.	20 613	18 998	-	-
KMJ Developer Sp. z o.o.	4 800	4 378	-	-
Karmar S.A.	-	-	112 078	2 192
Total	358 390	152 979	408 418	118 687

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Osiedle Vola	-	22 429
Nova Królikarnia 4b1	23 474	27 283
Między Drzewami	19 816	23 892
Miasto Moje VII	68 387	-
Ursus Centralny IIe	108 510	-
Razem	220 187	73 604

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2024 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

	Na dzień 31 marca 2024 (badane)			Na dzień 31 grudnia 2023 (badane)		
	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 marca 2024	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 marca 2024	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Ursus Centralny IIe	123 085	44 523	78 562	87 325	19 391	67 934
Ursus Centralny IIc	6 797	3 990	2 807	82 765	71 746	11019
Miasto Moje VII	106 997	59 675	47 322	73 936	25 722	48 214
Osiedle Vola	65 212	58 373	6 839	68 937	49 593	19 344
Między Drzewami	58 765	26 626	32 139	53 777	17 613	36 164
Nowa Północ Ia	34 165	26 229	7 937	30 451	15 354	15 097
Eko Falenty I	6 836	4 436	2 399	20 653	14 288	6 365
Nova Królikarnia 4b1	20 615	7 012	13 603	14 071	4 743	9 329
Miasto Moje VI	1 780	1 063	717	8 240	6 116	2 125
Viva Jagodno III	9 244	1 504	7 739	6 499	438	6 062
Viva Jagodno IIb	2 624	1 146	1 478	5 305	1 330	3 976
Grunwaldzka	1 893	1 317	576	3 213	778	2 435
Viva Jagodno IIa	814	149	665	2 151	226	1 925
Nowe Warzymice IV	1 956	1 448	508	2 030	598	1 432
Miasto Moje V	441	287	154	1 336	383	953
Ursus Centralny IIb	57	44	13	699	691	7
Miasto Moje IV	306	245	61	334	229	105
Nowe Warzymice III	-	6	(6)	32	37	(4)
Nowe Warzymice II	-	6	(6)	22	28	(6)
Zielono Mi I	15 963	1 352	14 611	-	-	-
Nowe Warzymice V.1	4 669	497	4 172	-	-	-
Nowa Północ IB	981	135	846	-	-	-
Other (old) projects	2 394	1 870	525	1 810	1 706	104
Razem (wyłączając JV)	465 595	241 931	223 663	463 587	231 008	232 578
Wilanów Tulip	-	-	-	8 833	5 023	3 810
Razem	465 595	241 931	223 663	472 419	236 031	236 389

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

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

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

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

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

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

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

Należy przy tym podkreślić, że już po wypowiedzeniu przez Prezydenta m.st. Warszawy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 98/2 z obrębu 1465128.2-09-09 o łącznej powierzchni 65 198 m² (dalej: „Nieruchomością”), co zostało dokonane pismem z dnia 19 listopada 2021 roku, przedmiotowa Nieruchomość uległa podziałowi na podstawie decyzji z dnia 22.07.2022 roku nr 335/202. Przedmiotową decyzją z Nieruchomości wydzielone zostały działki inwestycyjne oznaczone nr 98/7, 98/8, 98/9, 98/10 i 98/11, działka przeznaczona pod plac miejski oznaczona nr 98/14 oraz działki przeznaczone pod drogi publiczne oznaczone nr 98/12, 98/13 i 98/15. Tym samym z dniem, w którym ww. decyzja podziałowa stała się ostateczna (tj. z dniem 1.09.2022 r.) trzy wskazane powyżej działki drogowe o łącznej powierzchni 15 140 m² przeszły na własność m.st. Warszawy, co oznacza, że powierzchnia nieruchomości objętej opisany wyżej postępowaniem administracyjnym uległa zmniejszeniu. Powyższe oznacza, że w przypadku oddalenia sprzeciwu Spółki Ursus Centralny od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 25 maja 2022 roku, opłata z tytułu użytkowania wieczystego w nowej, podwyższonej wysokości naliczana będzie od całej powierzchni Nieruchomości za okres od dnia 1.01.2022 roku do 1.09.2022 r., zaś od dnia 2.09.2022 roku naliczana będzie od powierzchni pomniejszonej w wyniku ww. podziału.

Dodatkowo, z dniem 28 października 2022 roku, prawo użytkowania wieczystego nowo wydzielonej działki inwestycyjnej oznaczonej nr 98/7 o powierzchni 8 686 m² zabudowanej budynkami mieszkalnymi uległo przekształceniu w prawo własności, co również wpłynie na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego naliczanej po dniu 28 października 2022 roku.

Ponadto, na podstawie zawartej pomiędzy Spółką Ursus Centralny a Skarbem Państwa w dniu 27 października 2022 roku, Rep. A. 16373/2022, umowy zmiany celu użytkowania wieczystego części nieruchomości, ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących działki ew. nr 98/8 (o powierzchni 7 441 m²), 98/9 (o powierzchni 7 062 m²) oraz 98/10 (o powierzchni 9 880 m²) stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosić będzie, począwszy od dnia 1 stycznia 2023 roku 1% zgodnie z art. 73 ust. 2f oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W postępowaniu sądowym toczącym się w sprawie w dniu 14 marca 2024 r. wydana została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, wyceniająca nieruchomość na kwotę 124.928.900,00 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery miliony dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset złotych). Przedmiotem wyceny była działka o numerze ewidencyjnym 98/2. Data, na którą określono wartość oraz stan przedmiotu wyceny to 19 listopada 2021 r., tj. dzień, w którym nastąpiło wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej przez Prezydenta m.st. Warszawy. Opinia biegłego sporządzona jest w oparciu o metodę porównawczą oraz metodę korygowania ceny pośredniej. Spółka Ursus planuje wnieść zastrzeżenia do opinii biegłego. Termin na złożenie zastrzeżeń upływa w dniu 7 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2024. Mając na względzie opinię biegłego wydaną w sprawie, która jest zgodna z operatem sporządzonym przez Skarb Państwa w związku z wypowiedzeniem opłaty, istnieje duże prawdopodobieństwo, że wypowiedziana opłata nie zostanie podważona w postępowaniu, a także że Sąd przyjmie jako podstawę wyliczenia opłaty opinię biegłego sporządzoną w sprawie.

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

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

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

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Galileo"), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 roku) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. W związku z jego wydaniem Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2.1 mln zł, na dzień 31 grudnia 2022 roku i z której w II kwartale 2023 roku zwolniono kwotę 535 tys. zł.

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka zawarła w trzech sprawach ugody, na mocy których doszło do zapłaty należności z tytułu obniżenia ceny i strony zobowiązały się do zawarcia ugód sądowych, w ramach których nastąpi cofnięcie powództw. Ponadto Spółka Galileo występuje jako pozwana w 5 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji. W 2 sprawach podobnych prowadzonych z udziałem Spółki Galileo, w pierwszym kwartale 2024 r. wydane zostały wyroki w I instancji. Jedna sprawa zakończona prawomocnym wyrokiem II instancji znajduje się obecnie przed Sądem Najwyższym, na skutek złożonej skargi kasacyjnej. Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo ("Eiffage"), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od projektantów i ich ubezpieczyciela z tytułu szkody wyrządzonej przy realizacji tej inwestycji. Rozstrzygnięcie tego sporu sądowego nie jest spodziewane w roku 2024. Sprawa nadal pozostaje na etapie rozpoznania przez sąd I instancji. W pierwszym kwartale 2024 r. w sprawie złożone zostały zastrzeżenia do opinii biegłego wydanej w sprawie. Zgodnie ze stanem na dzień 17 kwietnia 2024 roku, w pierwszym kwartale 2024 roku, wydane zostały 2 wyroki w I instancji. Pierwszy z nich zasądza od Spółki Galileo kwotę w łącznej wysokości 669.003,41 (sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzy 41/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wezwania do zapłaty, które na chwilę obecną są zbliżone do wysokości roszczenia głównego. Sprawa, w której wydany został wyrok jest o tyle szczególna, że dotyczyła 4 lokali w inwestycji, pozostających we własności jednej osoby – stąd kwota zasądzona przez Sąd jest tak wysoka. Spółka planuje wnieść apelację od wyroku.

Drugi wyrok wydany w pierwszym kwartale 2024 roku dotyczył zagadnienia przekroczenia przez powodów terminu na zgłoszenie roszczeń z tytułu rękojmi, które według nich nie nastąpiło w związku z zatajeniem wad. Sąd w wyroku oddalił w całości powództwo. Podobny stan faktyczny, jak w tej sprawie stanowi przedmiot jeszcze jednego postępowania przed sądem. W oparciu o wydany wyrok istnieje prawdopodobieństwo, że również drugie powództwo oparte o taką samą argumentację zostanie oddalone. Założyć można, że powodowie wniosą od wyroku apelację. W trakcie roku 2024 Grupa nie wykorzystała ani nie utworzyła nowej rezerwy w tej sprawie.

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

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

- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 6 462 113 złotych (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzynaście złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie skierowane do sprzedającego oraz poręczyli. Roszczenie Projekt 3 wynika z nadpłaty ceny kupionych nieruchomości. Roszczenie to zostało zaakceptowane przez sprzedającego w zawartej umowie sprzedaży. W związku z brakiem zapłaty w wyznaczonym w wezwaniu terminie, Projekt 3 złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności oświadczeniom o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przeciwko sprzedającemu oraz poręczycielom;
- Ronson Development SPV4 sp. z o.o. („SPV4”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 1 781 694 złotych (jeden milion siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem spłaty kapitału i odsetek od pożyczki udzielonej spółce, od której została zakupiona nieruchomość przy ul. Dobosza w Warszawie (pożyczka została udzielona na cele związane z tym nabyciem), a także do trzech innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które złożyły poręczenie spłaty tego zadłużenia. W związku z brakiem zapłaty w wyznaczonym terminie SPV4 złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności oświadczeniom o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zarówno przeciwko sprzedającemu, jak i poręczycielom;

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 4 sp.k. („Projekt 4”) odstąpiła od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przy ul. Wysockiego w Warszawie z powodu niewykonania warunków zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądała zapłaty kwoty 9 840 000 złotych (dziewięć milionów osiemset czterdziestu tysięcy złotych) tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty, a następnie, w wyniku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji;
- Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty kwoty 861 000 złotych (osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) tytułem zwrotu pozostałej części zadatku wpłaconej w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie, która ostatecznie nie została nabyta przez spółkę z Grupy;
- W związku z nabyciem nieruchomości przy Al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie obciążonej hipoteką umowną wpisaną w dziale IV, niezgodnie z przedwstępną umową sprzedaży, Ronson Development SPV3 sp. z o.o. ("SPV3") zażądała zapłaty odszkodowania w wysokości 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) lub doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązany ze sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz ze zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej. W dniu 26 czerwca 2023 r. pozwana spółka złożyła wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, który został oddalony przez sąd w dniu 28 września 2023 r. z uwagi na brak odpowiedniej dokumentacji.

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

W związku z brakiem zapłaty powyższych kwot, spółki te przystąpiły do dochodzenia swoich roszczeń na drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych:

- zostało wszczętych 11 postępowań egzekucyjnych, w ramach, których zostały zajęte rachunki bankowe dłużników, wierzytelności przysługujące im od innych podmiotów, a także nieruchomości bądź udziały we współwłasności nieruchomości. Przewidzianym rozstrzygnięciem jest egzekucja z majątku powyższych spółek. Na obecnym etapie za wcześnie jest na ocenę prognozowanej wysokości odzyskanych wierzytelności;
- dnia 21 lutego 2023 roku Projekt 4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 861 000 złotych, będącej równowartością nierozliczonej części zadatku, wpłaconego na podstawie zawartej umowy przedwstępnej;
- dnia 24 kwietnia 2023 roku SPV3 złożyła pozew o uzgodnienie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy al. Komisji Edukacji Narodowej z rzeczywistym stanem prawnym. W dniu 17 stycznia 2024 roku pozew został doręczony pozwanemu
- dnia 22 grudnia 2023 roku SPV4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 1 636 099 złotych (słownie: milion sześćset trzydzieści sześć tysięcy i dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, w związku z roszczeniem o zwrot pożyczki, przeciwko jednemu członkowi zarządu kilku spółek, wobec których spółki z Grupy prowadzą egzekucje lub toczą spory. W dniu 4 stycznia 2024 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 1.636.099,00 złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od 1 marca 2022 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 89.022,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakaz uprawomocnił się i po otrzymaniu klauzuli wykonalności będzie można wszcząć postępowanie egzekucyjne

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

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2023 r., co było kontynuowane w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku polityka Grupy zakładała, że nie będzie się prowadzić obrotu (pochodnymi) instrumentami finansowymi.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończonego 31 marca 2024.

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

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw. Rok 2023 wykazał ten sam trend spowolnienia, chociaż trend ten nie wpłynął znacząco na rynek nieruchomości, na którym działa Grupa.

Według ostatnich publikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), wzrost gospodarczy Polski w 2023 r. wyniósł 0,2%, co jest zbliżone do 27 krajów UE, ponieważ trwająca wojna na Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii. W przyszłym roku spodziewane jest odbicie. Wzrost gospodarczy Polski w 2024 r. powinien oscylować wokół 2,3%, podczas gdy w UE Komisja optymistycznie prognozuje 1,3%.

Po spowolnieniu w 2023 r., wzrost gospodarczy ma przyspieszyć w 2024 i 2025 r., wspierany przez odbicie konsumpcji prywatnej, dalszy wzrost inwestycji i dobre wyniki eksportu. Inflacja ma spadać począwszy od 2023 r., ale przewiduje się, że stopniowe wycofywanie środków antyinflacyjnych i silny wzrost płac spowodują jej stopniowy spadek. Przewiduje się, że wydatki publiczne pozostaną wysokie ze względu na planowane inwestycje w obronę i wydatki socjalne, co spowolni równowagę budżetu sektora instytucji rządowych i samorządowych.

Wojna na Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w ciągu ostatnich 2 lat. Spowodowała ona wzrost inflacji, w szczególności związany ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji w 2023 r. kształtował się na poziomie 6,2% i spadł do 2% na koniec marca 2024 r. Był to najniższy odczyt od marca 2019 roku.

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

Począwszy od lipca 2023 roku 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR stopniowo spadała z poziomu 6,95% do poziomu 5,86% na koniec pierwszego kwartału. Efekt spadku stóp procentowych będzie miał pozytywne konsekwencje dla Grupy w postaci niższych kosztów odsetkowych w nadchodzącym roku od posiadanego zadłużenia - koszty finansowe za okres zakończony 31 marca 2024 r. wyniosły 6,1 mln zł w porównaniu do 5,7 mln zł (z uwzględnieniem kosztów skapitalizowanych w zapasach) za okres zakończony 31 marca 2023 r., wzrost kosztów finansowych wynika głównie z wyższej bazy zadłużenia posiadanej przez spółkę w okresie zakończonym 31 marca 2024 r.

W 2023 r. wyniki sprzedaży mieszkań na polskich rynkach były znacznie lepsze niż w 2022 r., porównywalne nawet z okresem dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Pierwszy kwartał 2024 r. rozpoczął się od silnej sprzedaży, która później spadła z powodu niepewności związanej z nowym rządowym planem dopłat do kredytów oraz opóźnieniem w jego zatwierdzeniu.

Liczba subsydiowanych kredytów udzielonych w całym kraju nabywcom mieszkań po raz pierwszy (w oparciu o stary plan) niemal podwoiła pierwotny cel. Brak jasnych zapowiedzi co do kontynuacji programu przed końcem roku tylko zwiększył popyt. Dodatkowo, już na początku 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego poluzowała bufor ostrożnościowy z 5 punktów procentowych do 2,5 punktu procentowego, co znacząco poprawiło zdolność kredytową Polaków. Kredyty komercyjne nadal drożały, ale taka zmiana z pewnością miała wpływ na wzrost wyników sprzedażowych.

Grupa obserwowała powyższą sytuację i odpowiednio przygotowywała swoje oferty, aby odpowiedzieć na zwiększony popyt, biorąc pod uwagę ryzyko związane z zawieraniem umów z klientami uczestniczącymi w programie, ale nie narażając Grupy na istotne ryzyko z tego tytułu.

Pomimo trwającego konfliktu zbrojnego między Ukrainą a Rosją, polski rynek nieruchomości nie ucierpiał z tego powodu, a wyniki w porównaniu z 2022 r. były znacznie lepsze.

Głównym kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek w pierwszym kwartale 2024 r. był fakt, że od końca grudnia 2023 r. nie można już było ubiegać się o kredyty z dopłatami (kredyty BK2). Przez cały kwartał banki analizowały jednak złożone wcześniej wnioski i udzielały kredytów, co przełożyło się na podpisanie znacznej liczby umów deweloperskich.

Liczba kredytów z dopłatami udzielonych nabywcom pierwszych mieszkań w Polsce przekroczyła wstępne założenia. Według nieostatecznych danych, na koniec marca 2024 r. było już blisko 100 tys. kredytów z dopłatami, a w kwietniu na rozpatrzenie czekało jeszcze kilka wniosków. Można szacować, że w pierwszym kwartale 2024 r. na rynku pierwotnym w sześciu największych aglomeracjach udzielono kilka tysięcy takich kredytów (12 000-15 000).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie miała miejsca w przeszłości lub skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji**

Zgodnie z danymi GUS wskaźnik inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2024 r. wyniósł 2%, w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku i w porównaniu do 6,2% na koniec czwartego kwartału 2023.

Był to najniższy odczyt od marca 2019 r., ponieważ ceny obniżyły się głównie w przypadku żywności i napojów bezalkoholowych (0,3% wobec 2,8% w lutym), napojów alkoholowych i tytoniu (5,2% wobec 6,7%), odzieży i obuwia (1,1% wobec 2,6%), wyposażenia, sprzętu gospodarstwa domowego i konserwacji (2,6% wobec 4%), zdrowia (4% wobec 4,5%), łączności (2,6% wobec 3,5%) oraz różnych towarów i usług (5,4% wobec 6,7%). Z drugiej strony, inflacja przyspieszyła w przypadku mieszkań i usług komunalnych (1,3% vs 1,1%), podczas gdy spadła w wolniejszym tempie w przypadku transportu (-2,9% vs -4%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły w marcu o 0,2%, zgodnie ze wstępnymi szacunkami i oczekiwaniami rynku.

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

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, 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 i transportu;
- ryzyko spowolnienia sprzedaży w związku z niejasną polityką rządu w zakresie nowego programu dopłat do kredytów hipotecznych;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty i spowolnienie sprzedaży.

W okresie zakończonym 31 marca 2024 r., w głównych miastach nastąpił spadek popytu spowodowany zakończeniem programu 2% bezpiecznej hipoteki (BK2), spowodowało to spadek sprzedaży w sześciu największych miastach o 22,8% w porównaniu z czwartym kwartałem 2023 r. i aż 3,5% w porównaniu z tym samym okresem w 2023 r.

Oprócz zakończenia programu BK2 na niższą sprzedaż wpłynęła również redukcja nabywców inwestycyjnych, niepewność niektórych nabywców gotówkowych co do sytuacji rynkowej oraz nadal ograniczona i wysoka oferta cenowa w kilku miastach.

Opierając się na dobrych wynikach sprzedaży w 2023 r. i nowej deklaracji rządu dotyczącej kontynuacji programu kredytów preferencyjnych, deweloperzy uruchomili znacznie większą liczbę nowych projektów, która była wyższa o 144% w porównaniu z tym samym okresem 2023 r.

Według aktualnych informacji data rozpoczęcia nowego programu nie jest znana, ale na podstawie deklaracji urzędników planuje się, że nastąpi to w drugiej połowie 2024 r., bliżej czwartego kwartału 2024 r.

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

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

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

Działalność Grupy narażona jest na szereg zagrożeń związanych z kosztami budowy, takich jak ryzyko wzrostu kosztów budowy, wzrost kosztów surowców, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów pracy oraz opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy.

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 roku i ustabilizowały się w 2023 r. Nadal istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą ponownie rosnąć w 2024 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie oraz niedoborów pracowników budowlanych, a także wzrostu kosztów pracy w związku ze wzrostem minimalnego średniego wynagrodzenia pracowników i bardzo niskim bezrobociem sięgającym 2,6%. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

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

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

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być znacząca. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie

Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

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

W celu ograniczenia ryzyka niewystarczających środków finansowych, Spółka stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie i korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być znacząca. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

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

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w segmencie najmu instytucjonalnego (eng. Private Rented Sector – PRS). Segment ten został zidentyfikowany jako perspektywiczny i komplementarny dla Grupy działającej na rynku mieszkaniowym.

Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych oraz wizerunkowych (m.in. wzrostu zaangażowania kapitału, wzrostu poziomu zadłużenia, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, ryzyko słabszych wyników od przewidywań, ryzyko negatywnego PR), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Na dzień 31.marca .2024 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych do zabudowy w segmencie PRS wynosiła 83,3mln zł, co stanowiło ok. 6% aktywów Grupy.

Z uwagi na fakt, że działalność segmentu PRS jest komplementarna do podstawowej działalności Grupy, ryzyko braku sukcesu w tym segmencie nie wpłynie znacząco na sytuację finansową Grupy. W przypadku braku powodzenia w obszarze wynajmu, ukończone lokale będą mogły być w większości sprzedane przez Grupę na rynku jak zwykle mieszkania.

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

Ryzyko legislacyjne i administracyjne

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

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w dniu 30 września 2023 roku (pomimo że wiele jej rozwiązań tak naprawdę będzie obowiązywało od 1 stycznia 2026 r. albo od momentu przyjęcia przez daną gminę planu ogólnego), wprowadziła znaczące zmiany i powinny one być brane pod uwagę już w 2024 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych do ww. ustawy należy bowiem wskazać:

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

Ponadto, w dniu 30 czerwca 2024 roku kończy się okres przejściowy obowiązywania dotychczasowej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. ustawy deweloperskiej) i od dnia 1 lipca 2024 roku sprzedaż mieszkań w ramach realizowanych przedsięwzięć deweloperskich będzie musiała być realizowana zgodnie z nową ustawą deweloperską, co dotyczy również tych przedsięwzięć, w których sprzedaż rozpoczęła się pod rządami dotychczasowych przepisów.

Dodatkowo, w dniu 1 sierpnia 2024 roku wejdzie w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zmiana warunków technicznych dotyczy w szczególności wymagań dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a do najważniejszych z nich należy zaliczyć:

- zmianę w zakresie odległości między budynkami (co do zasady minimalna odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki ma wynieść co najmniej 5 metrów);
- obowiązek urządzenia terenu biologicznie czynnego na co najmniej 25% powierzchni działek budowlanych przeznaczonych m.in. pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, chyba, że inny procent wynikać będzie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmianę w zakresie minimalnej powierzchni lokali użytkowych, która wyniesie 25 m. kw.;
- zwiększenie wymagań w zakresie organizacji przy budynkach wielorodzinnych przyjaznych placów zabaw dla dzieci i miejsc do rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami (znowelizowane przepisy wprowadzają wymogi odnośnie do minimalnej powierzchni placu zabaw w odniesieniu do liczby mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym czy w zespole takich budynków. Określają również wymagania co do wyposażenia placów zabaw oraz ich ogrodzenia czy nawierzchni);
- obowiązek zapewnienia pomieszczenia gospodarczego na potrzeby przechowywania rowerów i wózków dziecięcych, o powierzchni co najmniej 15 m. kw.

Wyżej opisane zmiany legislacyjne to jedne z najważniejszych zmian, które mogą w ocenie Zarządu stanowić ryzyko, a tym samym mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Jednakże, biorąc pod uwagę wieloletnie doświadczenie Spółki i Grupy na rynku, jej zdolność do szybkiego dostosowania się do nowych warunków rynkowych, jej sytuację finansową oraz reputację na rynku, Zarząd uważa, że zmiany te będą miały mniejsze oddziaływanie na Spółkę niż innych deweloperów.

Czynniki ryzyka finansowego

Ze względu na swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak: ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej oraz ryzyko stopy procentowej.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego 2023 nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(i) Ryzyko walutowe

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

Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

Walutą funkcjonalną jednostek z Grupy jest polski złoty, na dzień 31 marca 2024 roku Grupa posiada zobowiązania pieniężne w izraelskich szeklach wobec akcjonariuszy wycenione na kwotę 27,4mln PLN, według zamortyzowanego kosztu (2023: 25,3 mln PLN). Więcej informacji można znaleźć w Nocie 14.

Na dzień 31 marca 2024 r., gdyby izraelski ILS osłabił się lub umocnił o 5% w stosunku do polskiego złotego, przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk/strata przypadający na akcjonariuszy Grupy byłby o 1,4 mln zł (na dzień 31 grudnia 2023 r.: 1.3 mln) wyższy/niższy, wynikający z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat z przeliczenia.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Ryzyko walutowe

Analiza wrażliwości pomija wszelkie kompensujące się czynniki walutowe i została ustalona przy założeniu, że zmiana kursów walutowych nastąpiła na dzień bilansowy. Na dzień 31 marca 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 powstania sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Grupy odnośnie zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Grupy oraz niepotrzebnego generowania strat.

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi między ciągłością finansowania a elastycznością poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym, kredytów bankowych, pożyczek obligacyjnych i finansowania od akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanych kosztów (Umowa SAFE).

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 oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 10). W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych

(iiii) Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Na dzień 31 marzec 2024 WIBOR6M wyniósł on 5,85% (na dzień 31 grudnia 2023 było to 5,82%). Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe na WIBOR3M lub WIBOR1M plus marża. Zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2024		Na dzień 31 grudnia 2023	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 197	(2 197)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 842)	2 842	(2 437)	2 437
Razem	(645)	645	(755)	755
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 197	(2 197)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 842)	2 842	(2 437)	2 437
Razem	(645)	645	(755)	755

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

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

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarków (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego indeksu referencyjnego typu RFR – WIRON (ang. Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje na mocy rozporządzenia BMR w ramach reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 r., natomiast wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych wykorzystujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. W dniu 25 października 2023 r. Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej ds. Reformy Benchmarków (KS NGR) podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, która zakłada oddolne odejście od stosowania stawki WIBOR w na rzecz nowo zawieranych kontraktów i instrumentów finansowych wykorzystujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne RFR. KS NGR wskazał zatem ostateczny moment konwersji na koniec 2027 roku. Jednocześnie nie zmieniają się ani kierunki reformy, ani zakresy działań zaplanowanych dotychczas w Mapie Drogowej. Komitet Sterujący NGR będzie monitorował realizację kluczowych elementów Mapy Drogowej w celu zapewnienia optymalnych warunków rozwoju rynku finansowego w Polsce.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Grupie Luzon (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN oraz 0,3 mln PLN w pierwszych kwartale 2024 roku. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Pozostałe

Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i A. Luzon Group. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich obligatariuszy obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Udzielone pożyczki	148	145
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	530	532
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	678	677
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(148)	(145)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	530	532

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

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

Za rok okres zakończony <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	31 marca 2024	31 grudnia 2023
Bilans otwarcia	145	133
Splacone pożyczki	-	-
Naliczone odsetki	3	12
Odsetki zapłacone	-	-
Saldo zamknięcia	148	145

Na dzień 31 marca 2024 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Osiedle Vola	Warszawa	13 marca 2024	84	4 851
Razem			84	4 851

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowa Północ II- III	Szczecin	16 lutego 2024	340	16 632
Nova Krolikarnia 4a	Warszawa	20 lutego 2024	5	1 213
Razem			345	17 845

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Viva Jagodno III	Wrocław	58	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	12 stycznia 2024	20,6	brak
Zielono Mi I	Warszawa	92	Hochtief Sp z o.o.	15 stycznia 2024	32,5	brak
Warzymice V.1	Szczecin	12	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	15 lutego 2024	4,8	brak
Nowa Północ 1B	Szczecin	89	EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	15 marca 2024	22,8	brak
Total		251			80,7	

Umowy kredytowe

W dniu 20 grudnia 2023 r. podpisano umowy finansowania projektów Ursus Centralny 2E oraz Miasto Moje VII, odpowiednio na łączną kwotę 121.400 tysięcy złotych i 77.900 tysięcy złotych. W dniu 11 stycznia 2024 r. dopełniono wszystkich formalności związanych z finansowaniem, tj. do tego dnia podpisano zarówno umowy kredytowe, jak i umowy zabezpieczeń.

Emisja obligacji

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

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

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

Oprocentowanie Obligacji P2023A jest zmienne, a jego wysokość zostanie ustalona na poziomie sześciomiesięcznego WIBOR (WIBOR 6M) powiększonego o stałą marżę w wysokości 3,85%. Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji P2023A został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku.

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, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 14 września 2020 roku, wyznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) o kodzie ISIN: PLRNSER00201 („Obligacje V”). Łączna wartość nabycia Obligacji V wyniosła 9.246 tys. zł, a średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 622,24 zł łącznie z naliczonymi odsetkami. Obligacje V zostały objęte w drodze umów zawartych poza obrotem zorganizowanym.

Posiadacze umorzonych Obligacji V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji P2023A. Wykup Obligacji V nastąpił w dniu 8 marca 2024 r. (data operacji wycofania depozytu przez KDPW). Po wykupieniu pozostało 45.141 Obligacji V z terminem zapadalności 2 kwietnia 2024 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

W dniu 2 kwietnia 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich pozostałych Obligacji V w liczbie 85.141 sztuk, o wartości nominalnej 600 PLN każda, zgodnie z ich terminem zapadalności, jak również wypłaciła odsetki narosłe od tych Obligacji V. Tym samym Obligacje V uległy całkowitemu umorzeniu.

Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki

Celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.) oraz z umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 roku pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółki założonej i istniejącej zgodnie z przepisami prawa izraelskiego z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i administratorem zastawu („Zastawnik”) oraz Luzon Ronson N.V., przysługujących posiadaczom tych papierów wartościowych oraz Zastawnikowi, w dniu 17 stycznia 2024 roku Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. oraz Spółka zawarły umowy o ustanowienie na rzecz Zastawnika zastawu rejestrowego na wszystkich posiadanych przez nich akcjach w kapitale zakładowym Spółki. Zastawy te zostały ustanowione odpowiednio w dniach 23, 24 oraz 26 stycznia 2024 roku (data wpisu zastawów do rejestru zastawów).

W przypadku akcji własnych Spółki zastaw został ustanowiony w oparciu o uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 stycznia 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach własnych Spółki na rzecz Zastawnika.

Zgodnie z przedmiotową uchwałą zastaw został ustanowiony na 1.567.954 (słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery) akcjach własnych Spółki (które są akcjami na okaziciela o wartości nominalnej 0,02 EUR każda oraz o łącznej wartości nominalnej 31.359,08 EUR, i które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 200.000.000 EUR (słownie: dwieście milionów euro). Ponadto Spółka otrzymała informacje, że analogiczne umowy zastawu zostały podpisane przez akcjonariuszy pod prawem izraelskim.

Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Spłata obligacji**

2 kwietnia 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich istniejących obligacji serii V w liczbie 85.141 sztuk, o wartości nominalnej 600 PLN każda, zgodnie z ich terminem zapadalności jak również wypłaciła odsetki narosłe od tych obligacji. Tym samym obligacje serii V uległy całkowitemu umorzeniu.

Spłata zobowiązań wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

W dniu 2 kwietnia 2024 roku, zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 14 marca 2024 roku do porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE, Spółka dokonała płatności do A. Luzon Group w kwocie około 24,7 mln ILS (27,2 mln PLN). Z dokonaniem tej płatności z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE zostało wykonane.

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowa Północ 1A	Szczecin	26 kwietnia 2024	110	5 230
Razem			110	5 230

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 14 maja 2024 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2024	31 grudnia 2023
<i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	<i>(poddane przeładowi/niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	548 234	519 740
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	220 261	206 442
Razem aktywa trwałe		768 495	726 181
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		374	869
Należności od jednostek zależnych		2 986	9 413
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	10 086	33 853
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		89 142	22 830
Razem aktywa obrotowe		102 588	66 964
Razem aktywa		871 084	793 145
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		1 910	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		400 164	369 974
Razem kapitał własny		563 124	532 593
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	8	177 806	118 676
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 909	5 671
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11	-	19 519
Razem zobowiązania długoterminowe		179 714	143 866
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	8	90 590	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	9 177	6 810
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1 066	3 967
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11	27 413	6 074
Razem zobowiązania krótkoterminowe		128 246	116 685
Razem zobowiązania		307 960	260 551
Razem kapitał własny i zobowiązania		871 084	793 145

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

	Nota	3 miesiące zakończonych 31 marca	3 miesiące zakończonych 31 marca
		2024 (poddane przeładowi/niebadane)	2023 (poddane przeładowi/niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Przychody ze sprzedaży		2 610	704
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1 440)	(1 359)
Pozostałe przychody/(koszty)		(171)	(9)
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		1 000	(664)
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	28 485	(2 862)
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		29 485	(3 526)
Przychody finansowe	9	5 309	6 757
Koszty finansowe	9	(8 355)	(6 016)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	11	-	5 640
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(3 046)	6 380
Zysk/(strata) brutto		26 439	2 854
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		3 752	(2 364)
Zysk za rok		30 191	490
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		30 191	490
Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)		162 442 859	162 442 859
<i>w złotych (PLN)</i>			
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)		0,186	0,003

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Przypadające akcjonariuszom

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
Stan na 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	369 974	532 593
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 31 marca 2024	-	-	-	-	30 191	30 191
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	30 191	30 191
Płatności w formie akcji			339			339
Stan na 31 marca 2024	12 503	150 278	1 910	(1 732)	400 164	563 124

Przypadające akcjonariuszom

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
Stan na 1 stycznia 2023	12 503	150 278	-	(1 732)	289 268	450 317
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 31 marca 2023	-	-	-	-	490	490
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	490	490
Płatności w formie akcji			500			500
Stan na 31 marca 2023	12 503	150 278	500	(1 732)	289 758	451 307

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca		2024	2023
W tysiącach złotych	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		30 191	490
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres: do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(5 279)	(6 726)
Koszty finansowe	9	8 325	6 016
Amortyzacja		-	2
Wycena Umowy SAFE	11	-	(5 640)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		-	(13)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		(3 763)	2 365
Płatności w formie akcji w kapitałach		340	500
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	(28 485)	2 862
Podsuma		1 329	(144)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		495	(287)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		6 426	(866)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(2 913)	(854)
Podsuma		5 349	(2 151)
Odsetki zapłacone	8,9	(3 730)	(5 795)
Odsetki otrzymane		15 796	2 689
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		17 415	(5 257)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(585)	(4 000)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	15	6 000
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych		-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych		(10)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(580)	2 000
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	8	49 478	-
Splata obligacji	8	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		49 478	-
Przepływy pieniężne netto		66 313	(3 257)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		22 830	6 397
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		89 143	3 140

Noty zawarte na stronach 57 do 61 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

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

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

Na dzień 31 marca 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki. Na dzień 31 marca 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 w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku. Mianowicie na dzień 31 grudnia 2023 roku A. Luzon Group kontrolowała 100% akcji Spółki, w ten sposób, że bezpośrednio posiadała 32,98% akcji Spółki, oraz pośrednio, poprzez swoją w pełni zależną spółkę Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), posiadała 66,06% akcji Spółki, a pozostałe 0,96% akcji Spółki stanowiły akcje własne.

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

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, który jest również Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

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

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki Dominującej Grupy, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Ronson za śródroczny okres sprawozdawczy zakończony 31 marca 2024 roku. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest dostępne wraz z jednostkowym sprawozdaniem finansowym w niniejszym Śródrocznym Raporcie Finansowym.

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 15 maja 2024 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 5 – Sezonowość

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

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia
Stan na początek roku	519 740	445 275
Zwiększenia	10	5
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	28 485	74 460
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	-
Stan na koniec roku	548 235	519 740

Na dzień 31 marca 2024 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 67 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki joint-venture.

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

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

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku wyniósł 28,5 mln złotych.

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres zakończony 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
Stan na początek okresu	240 294	276 581
Udzielone pożyczki	585	14 200
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(15)	(58 002)
Naliczone odsetki	4 858	24 325
Spląty odsetek	(15 375)	(16 809)
Stan na koniec roku razem	230 347	240 294
Aktywa krótkoterminowe	10 086	33 853
Aktywa długoterminowe	220 261	206 441
Stan na koniec roku razem*	230 347	240 294

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Pożyczki są niezabezpieczone.

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

Nota 8 – Obligacje

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
Bilans otwarcia	225 320	203 370
Wykup obligacji	-	(40 000)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji	(8 915)	-
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	60 000	60 000
Koszt emisji	(1 606)	(863)
Zamortyzowany koszt emisji	407	1 262
Odsetki naliczone	6 070	24 134
Odsetki spłacone	(3 703)	(22 583)
Bilans zamknięcia	277 572	225 320
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	99 766	106 644
Zobowiązania długoterminowe	177 806	118 676
Bilans zamknięcia	277 572	225 320

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

Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	4 858	6 717
Odsetki od lokat bankowych	421	27
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	30	13
Przychody finansowe	5 309	6 757
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(6 070)	(5 727)
Oplaty bankowe	(22)	(11)
Efekt rozwinienia dyskonta na zobowiązaniu wycenianym według zamortyzowanego kosztu	(1 856)	-
Oplaty i prowizje	(407)	(276)
Inne	-	(2)
Koszty finansowe	(8 355)	(6 016)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		5 640
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3 046)	6 380

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązаныmi oraz innymi podmiotami powiązаныmi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych

Do transakcji z jednostkami powiązаныmi jakie przeprowadza Spółka należy zaliczyć przede wszystkim inwestycje w jednostki zależne, otrzymane dywidendy, pożyczki otrzymane i udzielone, przychody oraz wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej. Szczegóły, co do tych transakcji ujawnione są w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 208 tys. złotych oraz 235 tys. złotych.

Nota 11 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

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

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

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

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Splata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.03.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	-	1 896 009	75 307	27 413 325
Część długoterminowa	19 519 018			Część długoterminowa	
Część krótkoterminowa	6 073 604			Część krótkoterminowa	27 413 325

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 27 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 14 maja 2024 roku