

Ronson Development SE



Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres 3
miesiący zakończonych dnia 31 marca 2023 roku i Śródroczne
Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	2
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023	
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	22
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	23-56
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023	
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	57
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	58
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	59
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	60
Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	61-66

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 nazwę oraz nastąpiło jej przekształcenie w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku dokonano przeniesienia siedziby z Holandii do Polski.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 31 marca 2023 roku, 100% akcji Spółki jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), z czego 32,98% jest posiadanych bezpośrednio przez A. Luzon Group, 66,06% akcji jest posiadanych przez I.T.R. Dori B.V., spółkę w pełni zależną A. Luzon Group oraz 0,96% akcji stanowi akcje własne Spółki.

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku, Grupa sprzedała 223 lokale o łącznej wartości 133,1 mln złotych, co stanowi wzrost o 91,9% w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2022 roku, kiedy Grupa sprzedała 99 lokali o łącznej wartości 45,6 mln złotych.

Do dnia 31 marca 2023 roku Grupa dostarczyła 42 lokale w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 21,8 mln złotych w porównaniu do 268 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 112,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku.

Na dzień 31 marca 2023 roku, Grupa posiada 1.164 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 1.058 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 106 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.484 lokali o łącznej powierzchni 81.034 m². W pozostałej części 2023 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 752 lokali o łącznej powierzchni 41.553 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 17 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4.806 lokali o powierzchni około 267.906 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław, Szczecin, jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 677 lokali i powierzchni około 25.272 m² w Warszawie.

W pozostałej części 2023 roku Grupa planuje rozpoczęcie trzech nowych projektów obejmujących 155 lokali o łącznej powierzchni 11.731 m²

Ponadto na dzień 31 marca 2023 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu 4 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni (PUM) 129.234 m², z możliwością budowy około 2.868 lokali o łącznej całkowitej cenie zakupu wynoszącej 212,8 mln złotych.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

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 2023 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Miasto Moje VI	23	1.096	10.287	47,1%	6.972	45,8%	3.315	32,2%
Miasto Moje V	13	900	7.351	33,7%	5.060	33,2%	2.291	31,2%
Viva Jagodno IIa	3	155	1.290	5,9%	1.043	6,8%	247	19,1%
Moko I	1	123	1.162	5,3%	821	5,4%	340	29,3%
Nowe Warzymice III	1	84	651	3,0%	470	3,1%	180	27,7%
Miasto Moje IV	1	61	562	2,6%	399	2,6%	163	28,9%
Moko II	-	-	132	0,6%	104	0,7%	28	21,4%
Viva Jagodno I	-	-	31	0,1%	23	0,1%	9	27,7%
Sakura I-IV	-	-	29	0,1%	56	0,4%	(27)	-92,8%
Sakura Idea	-	-	28	0,1%	31	0,2%	(3)	-10,9%
Ursus Centralny Ib	-	-	23	0,1%	35	0,2%	(12)	-51,6%
Pozostałe ⁽⁴⁾	-	-	286	0,0%	7	0,0%	64	23,2%
Razem/Średnia	42	2.419	21.832	100%	15.236	100%	6.596	30,2%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		n/d		n/d	n/d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	42	2.419	21.832		15.236		6.596	30,2%
Wilanów Tulip ⁽³⁾	2	144	1.456		3.057		(1.601)	-110,0%
Wynik z działalności	44	2.563	23.288		18.293		4.995	21,4%

(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 pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych wykazany przez Grupę w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku wyniósł 21,8 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 15,2 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 6,6 mln złotych i marżę brutto na poziomie 30,2%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 23,3 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 18,3 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 5,0 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 21,4%.

Projekty zakończone w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 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 2023:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba sprzedanych lokali na 31 marca 2023	Lokale dostarczone w 2023	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 31 marca 2023
Ursus Centralny IIB	Warszawa	206	11.758	194	0	194
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.722	153	23	130
Razem		433	23.480	347	23	324

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

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 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 31 marca 2023	Lokale przekazane do 31 grudnia 2022	Lokale przekazane w 2023 roku	Przychód rozpoznany w 2023 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/ nie przekazane na 31 marca 2023 r.	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2023 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31 marca 2023 r.
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8.559	170	155	13	7.351	2	-	2
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4.329	65	59	3	1.290	3	11	14
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11.238	178	177	1	1.162	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2021	62	3.537	61	57	1	651	3	1	4
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8.938	176	174	1	562	1	-	1
Moko II	Warszawa	Q4 2016	167	12.624	167	167	0	132	-	-	-
Viva Jagodno I	Wrocław	Q3 2021	121	6.241	120	120	0	31	-	1	1
Sakura I-IV	Warszawa	Q3 2015	515	30.290	515	515	0	29	-	-	-
Sakura Idea	Warszawa	Q3 2015	26	1.854	25	25	0	28	-	1	1
Ursus Centralny Ib	Warszawa	Q3 2022	97	5.740	97	97	0	23	-	-	-
Vitalia III	Wrocław	Q1 2021	81	6.790	81	81	0	6	-	-	-
Razem (wyluczając JV)			1.669	100.141	1.655	1.627	19	11.265	9	14	23
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9.574	149	147	2	1.456	-	-	-
Razem (włączając JV)			1.818	109.714	1.804	1.774	21	12.721	9	14	23

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

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 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2022 r.	Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2023 r.
Ursus Centralny IIb ⁽¹⁾	Warszawa	11.758	206	154	40	2.408	22.927	12
Osiedle Vola ⁽²⁾	Warszawa	4.851	84	14	30	1.536	21.691	40
Viva Jagodno IIb ⁽²⁾	Wrocław	8.876	152	64	46	2.332	19.467	42
Ursus Centralny IIc ⁽²⁾⁽⁴⁾	Warszawa	11.124	219	74	22	1.686	17.604	123
Miasto Moje VI ⁽¹⁾	Warszawa	11.722	227	127	26	1.741	16.926	74
Między Drzewami ⁽²⁾	Poznań	5.803	117	24	17	868	8.846	76
Miasto Moje V	Warszawa	8.559	170	160	10	795	6.742	-
Nova Królikarnia 4b1 (Thame) ⁽²⁾	Warszawa	2.566	11	-	1	217	4.776	10
Nowe Warzymice IV ⁽²⁾	Szczecin	3.818	75	31	11	477	3.960	33
Nowa Północ Ia ⁽²⁾	Warszawa	5.230	110	14	8	345	2.722	88
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	3.351	70	52	3	194	1.888	15
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4.329	76	63	2	200	1.607	11
Nowe Warzymice III	Szczecin	3.537	62	58	3	225	1.561	1
Eko Falenty I ⁽²⁾	Warszawa	4.304	42	4	1	77	593	37
Nowe Warzymice I	Szczecin	3.234	54	51	1	82	556	2
Construction	Szczecin	54	1	-	1	54	428	-
Moko II	Warszawa	12.624	167	167	-	-	59	-
Sakura I-IV	Warszawa	30.290	515	515	-	-	46	-
Sakura Idea	Warszawa	1.854	26	25	-	-	38	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	3.492	66	64	-	-	31	2
Miasto Moje IV	Warszawa	8.938	176	176	-	-	28	-
Viva Jagodno I	Wrocław	6.241	121	120	-	-	16	1
Moko I	Warszawa	11.238	178	178	-	-	6	-
Vitalia III	Wrocław	6.790	81	81	-	-	6	-
Miasto Moje I	Warszawa	10.917	205	205	-	-	4	-
Miasto Moje VII	Warszawa	11.725	255	2	-	-	-	253
Ursus Centralny 2e	Warszawa	16.246	291	5	-	-	-	286
Viva Jagodno III	Wrocław	3.140	58	3	-	-	-	55
Pozostałe		-	2	-	-	-	-	2
Razem (wyluczając JV)		216.612	3.815	2.431	222	13.235	132.528	1.164
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	9.574	149	148	1	69	697	-
Razem (włączając JV)		226.185	3.964	2.579	223	13.304	133.225	1.164

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

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

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

(4) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 121 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m².

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

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 2023	31 marca 2022	w tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	94.859	33.371	61.489	184%
Wrocław	21.096	6.089	15.007	245%
Szczecin	6.536	5.177	1.358	26%
Poznań	10.734	585	10.149	1.735%
Pozostałe	-	341	(341)	-100%
Razem	133.225	45.563	87.662	192%

C. Umowy istotne dla działalności Grupy

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy <i>(mln złotych)</i>	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 <i>(mln złotych)</i>	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Dobosza	końcowa	10 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3.700
Razem			7,1	7,1	67	3.700

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 <i>(mln złotych)</i>	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 <i>(mln złotych)</i>	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białołęka	wstępna	23 listopad 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 styczeń 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Włochy	wstępna	29 grudzień 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽²⁾	wstępna	21 marzec 2022	11,0	1,0	242	4.559
Razem			168,5	14,6	2.244	97.959

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2023 (3 miesiące)	4,7100	4,6688	4,7895	4,6755
2022 (3 miesiące)	4,6259	4,4879	4,9647	4,6525
2022 (12 miesięcy)	4,6876	4,4879	4,9647	4,6899

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca			
	2023	2022	2023	2022
Przychody ze sprzedaży	4.635	24.294	21.831	112.385
Zysk brutto ze sprzedaży	1.400	5.447	6.596	25.199
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	504	2.917	2.375	13.493
Zysk netto/(strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	104	2.072	490	9.586
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.210	(7.864)	5.700	(36.380)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	107	35	502	161
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1.390)	16.129	(6.546)	74.613
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(73)	8.554	(342)	38.394
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)	0,001	0,013	0,003	0,059

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2023	31 grudnia 2022	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	179.222	157.778	837.951	768.348
Aktywa razem	227.015	205.779	1 061 407	1.002.103
Zaliczki otrzymane	41.307	28.730	193.132	139.911
Zobowiązania długoterminowe	38.836	37.493	181.577	182.583
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	91.422	75.593	427.445	368.124
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	96.757	92.693	452.386	451.396

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 wyniósł 490 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca		zmiana	
	2023	2022	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	21.831	112.385	(90.554)	-80,6%
Przychody ze sprzedaży usług				
Przychody	21.831	112.385	(90.554)	-80,6%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(15.235)	(87.186)	71.951	-82,5%
Koszt własny sprzedaży	(15.235)	(87.186)	71.951	-82,5%
Zysk brutto ze sprzedaży	6.596	25.199	(18.603)	-73,8%
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.354)	(905)	(449)	49,6%
Koszty ogólnego zarządu	(6.355)	(6.237)	(118)	1,9%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(647)	695	(1.342)	-193,1%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	257	(830)	1.087	-131,0%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(1.503)	17.922	(19.425)	-108,4%
Przychody finansowe	356	1.290	(934)	-72,4%
Koszty finansowe	(2.118)	(1.343)	(775)	57,6%
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	5.640	(4.376)	10.016	-228,9%
Wynik operacji finansowych, netto	3.878	(4.429)	8.309	-187,6%
Zysk/(strata) brutto	2.375	13.493	(11.116)	-82,4%
Podatek dochodowy	(1.885)	(3.907)	2.022	-51,8%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	490	9.586	(9.096)	-94,9%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	490	9.586	(9.096)	-94,9%
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,003	0,059	(0,056)	-94,9%

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 90,6 mln złotych (80,6%) z 112,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku do 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku, co jest spowodowane wydaniem mniejszej ilości lokali – 42 lokale przekazane klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku, w porównaniu do 268 lokali wydanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 72,0 mln złotych (82,5%) z 87,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku do 15,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku. Spadek jest spowodowany zasadniczo mniejszą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 268 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku do poziomu 42 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku wyniosła 30,2% wobec 22,4% w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2022 roku.

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 Viva Jagodno IIb (odpowiednio 10,3 mln złotych, 7,4 mln złotych oraz 1,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 32,3%, 31,2% oraz 19,1%).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. projektami, które znacząco wpłynęły na przychody i rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa i Miasto Moje IV (wniosły odpowiednio 19,3 mln zł i 3,9 mln zł do zysku brutto reprezentującego marżę zysku brutto na poziomie 24,3% i 25,0%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,4 mln złotych (49,6%) z 0,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku do 1,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku, co jest odzwierciedleniem zaangażowania większych środków marketingowych w prowadzone oraz nowe projekty, w celu osiągnięcia lepszych wyników. W rezultacie zanotowano wzrost o 125% sprzedaży lokali w okresie sprawozdawczym (223 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku w porównaniu do 99 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 31 marca 2022 roku).

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,1 mln złotych (2%) z 6,24 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2022 r. do 6,35 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r., co wynika głównie z wyższych podwyżek kosztów wynagrodzeń, wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu oraz podatków od nieruchomości na projektach, gdzie nie zostały podpisane ostateczne akty notarialne.

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku zanotowała przychód z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 3,9 mln złotych w porównaniu do wydatków netto 4,4 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 5,7 mln złotych, w porównaniu do straty 4,4 mln z tego tytułu w analogicznym okresie 2022 roku.

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 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	837.951	768.348
Nieruchomości inwestycyjne	63.707	63.139
Zaliczki otrzymane	193.132	139.911
Kredyty i pożyczki	214.217	219.667
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	64.866	70.506

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 837,9 mln złotych w porównaniu do 768,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych w kwocie 53,4 mln złotych, kosztami zakupu gruntów w kwocie łącznej 7,7 mln złotych i skapitalizowanych kosztów finansowania projektów o łącznej wartości 6,3 mln złotych. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 15,0 mln złotych.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2023 roku wyniosło 63,7 mln złotych w porównaniu do 63,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z nakładów poniesionych na realizację inwestycji o łącznej wartości 0,6 mln złotych. Na dzień 31 marca 2023 roku na saldo składają się nieruchomości utrzymywane w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości jak również grunty inwestycyjne zakupione w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych oraz czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu instytucjonalnego i wzrostu ich wartości.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2023 roku wyniosło 193,1 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie łącznej 68,9 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku, które zostały zrównoważone przez rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i obligacji wyniosły 214,2 mln złotych na dzień 31 marca 2023 roku wobec 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze zmiany stanu kredytów bankowych w kwocie 5,7 mln złotych (otrzymane kredyty oraz wykorzystanie linii kredytowych w kwocie 27,8 mln zł przy jednoczesnej spłacie kredytów w kwocie 33,9 mln zł oraz naliczonych odsetkach w wysokości 0,5 mln zł). Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31 marca 2023 roku wyniosło 203,6 mln złotych, z czego wartość 45,2 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2024 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 5,2 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,6 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W dniach 1 lutego 2022 oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów inwestorskich typu SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („SAFE”) pozyskując finansowanie w kwocie 60 mln ILS, stanowiącej ekwiwalent 64,9 mln złotych na dzień 31 marca 2023 roku w porównaniu do wartości 70,5 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Aktualizacja wartości wynika ze spadku wyceny o 5,6 milionów złotych. Dodatkowe informacje dotyczące warunków umowy SAFE i metody wyceny zawarto w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

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 zakończonych 31 marca	
	2023	2022
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5.700	(36.380)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	502	161
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6.546)	74.613

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku wyniosły 5,7 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2022 roku w wysokości 36,4 mln złotych. Wzrost w wysokości 42,1 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu przepływów pieniężnych netto o 16,1 mln złotych w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów z kwoty 58,0 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku do kwoty 74,7 mln złotych otrzymanych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku;
- zmniejszenie wypływu środków pieniężnych związanych z zakupem gruntów i zaliczek na zakup gruntów z 28,9 milionów złotych za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku;
- spadku wypływu środków pieniężnych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych o 2,7 milionów złotych z 4,4 miliona za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 do 1,6 miliona w analogicznym okresie 2023 roku.

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

- wzrost wypływu środków pieniężnych z tytułu płatności odsetek o 4,0 miliony złotych, z 2,3 milionów złotych w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku do 6,3 milionów złotych w analogicznym okresie 2023 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2022 roku w wysokości 0,2 mln złotych. Dodatkowo przepływy pieniężne wynikają przede wszystkim z tytułu dywidend otrzymanych ze wspólnych przedsięwzięć w kwocie 1,1 mln złotych

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 6,5 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2022 roku w wysokości 74,6 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- braku wpływów z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa typu SAFE) w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonego 31 marca 2022, kiedy odnotowano wpływy w wysokości 74,6 mln złotych;
- spłaty zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku w kwocie łącznej 5,6 mln złotych w porównaniu do wpływu netto środka pieniężnych z tytułu kredytów w wysokości 1,0 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku;
- wpływów z tytułu kredytów bankowych wynoszących w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku 27,8 mln złotych w porównaniu do 11,2 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku

Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2022	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 marca 2023	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2023	Lokale do przekazania klientom	
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	11	-	11	-	1	1	12
City Link III	Warszawa	367	-	367	1	-	1	368
Miasto Moje IV	Warszawa	174	1	175	1	-	1	176
Miasto Moje V	Warszawa	155	13	168	2	-	2	170
Miasto Moje VI	Warszawa	-	23	23	130	74	204	227
Ursus Centralny IIb	Warszawa	-	-	-	194	12	206	206
Viva Jagodno I	Wrocław	120	-	120	-	1	1	121
Viva Jagodno IIa	Wrocław	59	3	62	3	11	14	76
Nowe Warzymice I	Szczecin	51	-	51	1	2	3	54
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	-	64	-	2	2	66
Nowe Warzymice III	Szczecin	57	1	58	3	1	4	62
Moko I	Warszawa	177	1	178	-	-	-	178
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
Construction	Warszawa	89	-	89	1	-	1	90
Razem (wyluczając JV)		2.052	42	2.094	340	106	446	2.540
Wilanów Tulip ⁽²⁾		147	2	149	-	-	-	149
Razem (włączając JV)		2.199	44	2.243	340	106	446	2.689

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

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

Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 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 2023 roku oraz w latach 2024-2025 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2023	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2023	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q2 2022	41	76	117	5.803	Q3 2024
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q1 2021	55	15	70	3.351	Q2 2023
Ursus Centralny IIe	Warsaw, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2022	5	286	291	16.246	Q2 2025
Ursus Centralny IIc ⁽¹⁾	Warsaw, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2021	96	123	219	11.124	Q2 2023
Miasto Moje VII	Warsaw, Białołęka, ul. Marywilska	Q2 2022	2	253	255	11.725	Q4 2024
Eko Falenty I	Falenty Nowe, ul. Droga Hrabka	Q2 2022	5	37	42	4.304	Q3 2023
Nowe Warzymice IV	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2022	42	33	75	3.818	Q2 2023
Nowa Północ Ia	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q2 2022	22	88	110	5.230	Q4 2023
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q2 2022	3	55	58	3.140	Q4 2024
Viva Jagodno IIb	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2022	110	42	152	8.876	Q3 2023
Osiedle Vola	Warsaw, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	44	40	84	4.851	Q4 2023
Nova Królikarnia 4b1 (Thame) ⁽²⁾	Warsaw, ul. Srebrnych Świerków	Q2 2023	1	10	11	2.566	Q2 2024
Razem			426	1.058	1.484	81.034	

(1) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 121 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m².

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

C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w pozostałej części roku 2023

W trakcie pozostałej części 2023 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie kolejnych projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2.191
Zielono Mi I	Warszawa	92	5.440
Skyline	Poznań	48	4.100
Razem		155	11.731

Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na 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
Ursus Centralny IIb	Warszawa	194	104.967	Zakończony
Miasto Moje VI	Warszawa	130	57.005	Zakończony
Viva Jagodno IIa	Wrocław	3	2.404	Zakończony
Miasto Moje V	Warszawa	2	1.917	Zakończony
Nowe Warzymice III	Szczecin	3	1.522	Zakończony
Młody Grunwald I	Poznań	2	964	Zakończony
Miasto Moje IV	Warszawa	1	958	Zakończony
City Link III	Warszawa	1	580	Zakończony
Nowe Warzymice I	Szczecin	1	556	Zakończony
Verdis Idea	Warszawa	1	437	Zakończony
Construction	Szczecin	1	428	Zakończony
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Zakończony
Ursus Centralny IIa	Warszawa	0	78	Zakończony
Miasto Moje III	Warszawa	0	39	Zakończony
Moko II	Warszawa	0	37	Zakończony
Nowe Warzymice II	Szczecin	0	31	Zakończony
Sakura I-IV	Warszawa	0	24	Zakończony
Moko I	Warszawa	0	22	Zakończony
Sakura Idea	Warszawa	0	10	Zakończony
Miasto Moje I	Warszawa	0	4	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone		340	172.259	
Ursus Centralny IIc	Warszawa	96	52.169	2023
Viva Jagodno IIb	Wrocław	110	46.086	2023
Osiedle Vola	Warszawa	44	32.057	2023
Grunwaldzka	Poznań	55	22.901	2023
Między Drzewami	Poznań	41	19.456	2023
Nowe Warzymice IV	Szczecin	42	16.032	2023
Nowa Północ Ia	Warszawa	22	6.744	2024
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa	1	4.776	2024
Eko Falenty I	Szczecin	5	4.426	2023
Ursus Centralny IIe	Warszawa	5	1.550	2023
Viva Jagodno III ⁽³⁾	Wrocław	3	923	2025
Miasto Moje VII	Warszawa	2	569	2024
Podsuma – projekty w trakcie budowy		426	207.689	
Razem		766	379.947	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

(3) Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 31 marca 2023 roku

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2023 (3 miesiące)	4,7100	4,6688	4,7895	4,6755
2022 (3 miesiące)	4,6259	4,4879	4,9647	4,6525
2022 (12 miesięcy)	4,6876	4,4879	4,9647	4,6899

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 3 miesięcy do dnia 31 marca			
	2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu usług doradczych	149	178	704	824
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.435	956	6.757	4.424
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(80)	(730)	(376)	(3.376)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	104	1.840	490	8.510
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.116)	(886)	(5.257)	(4.100)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	425	(7.179)	2.000	(33.212)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	16.132	-	74.626
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(691)	8.321	(3.257)	38.491
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)	0,001	0,011	0,003	0,052

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2023	31 grudnia 2022	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Inwestycje w jednostkach zależnych	94.624	94.943	442.413	445.275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	59.591	58.974	278.618	276.581
Aktywa razem	155.434	155.582	726.734	729.664
Zobowiązania długoterminowe	35.092	34.421	164.074	161.433
Zobowiązania krótkoterminowe	23.816	25.142	111.353	117.914
Kapitał własny	96.526	96.019	451.307	450.317

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze i obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 15 maja 2023 roku, nie było zmian w strukturze właścicieli.

Na dzień 31 marca 2023 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie zakończonym 31 marca 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie wystąpiły żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiada większość (99%) udziałów w spółce niepublicznej prawa izraelskiego A. Luzon Properties and Investments Ltd. A. Luzon Properties and Investments Ltd., według publicznie dostępnych informacji, posiada większość (ponadto 60%, przy czym liczba ta jest zmienna i na dzień przed publikacją niniejszego raportu wynosiła 66,45%) udziałów i głosów w A. Luzon Group. A. Luzon Group posiada zaś 100 % akcji Spółki – bezpośrednio oraz pośrednio poprzez I.T.R Dori B.V. oraz Spółkę (akcje własne). W oparciu o powyższą strukturę Pan Amos Luzon sprawuje kontrolę nad Spółką i jest jej jedynym beneficjentem rzeczywistym.

Zmiany w strukturze Grupy

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

- 1) Dnia 27 stycznia 2023 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Ronson Development South Sp. z o.o.:
 - Ronson Development Sp. z o.o. – Home sp. k.,
 - Ronson Development Sp. z o.o. – Idea sp. k.,
 - Ronson Development Sp. z o.o. – Impressio sp. k.,
 - Ronson Development Sp. z o.o. – Gemini 2 sp. k.,
 - Ronson Development Sp. z o.o. – 2011 sp. k.,
 - Ronson Development Sp. z o.o. – Verdis sp. k.,
 - Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Capital 2011 sp. k.,
 - Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 sp. k.,
 - Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Enterprise 2011 sp. k.,
 - Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Sakura sp. k.,
 - Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika sp. k.,

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w strukturze Grupy

2) Dnia 16 marca 2023 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Wrocław 2016 Sp. z o.o.:

- Darwen Sp. z o.o.
- Truro Sp. z o.o.
- Totton Sp. z o.o.

Struktura Grupy na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sezonowość

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

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

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi wewnątrz Grupy poza opisanymi poniżej: wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek jednostkom wewnątrz grupy, zwrotem kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tysięcy złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. W okresie 3 miesięcy kończących się 31 marca 2023 roku dokonano płatności do głównego udziałowca na kwotę 173 tysięcy złotych.

Program opcji

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

- po 24 miesiącach od dnia przydziału - do 40% przydzielonych Opcji
- po 36 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji
- po 48 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji
- po 60 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytora Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, tylko raport półroczny podlega obowiązkowemu przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich obligatariuszy. Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Istotne sprawy sądowe

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

Gwarancje udzielane przez Spółkę

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 65 osób w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku w porównaniu do 72 osób w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

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 zakończonych 31 marca 2023 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 15 maja 2023 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, 15 maja 2023 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2023 (poddane przeładowi/niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		7.369	7.556
Nieruchomości inwestycyjne	9	63.707	63.139
Wartości niematerialne i prawne		615	686
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	25	583	2.331
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	7.612	8.830
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	30.128	21.094
Aktywa trwałe razem		110.015	103.636
Zapasy	10	807.823	747.254
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	66.929	65.620
Zaliczki na grunty	12	13.550	20.650
Należności z tytułu podatku dochodowego		406	691
Pożyczki udzielone podmiotom trzecim		1.740	1.717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	25	136	133
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		9.966	11.217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		50.843	51.185
Aktywa obrotowe razem		951.393	898.467
Aktywa razem		1.061.407	1.002.103
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Płatności w formie akcji		500	-
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		290.837	290.347
Kapitał własny razem		452.386	451.396
Zobowiązania			
Obligacje	15	158.386	158.110
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	22.528	23.809
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	13	663	663
Zobowiązania długoterminowe razem		181.577	182.583
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	16	79.008	75.055
Obligacje	15	40.000	40.000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	15	5.193	5.260
Zabezpieczone kredyty bankowe	15	10.638	16.297
Zaliczki otrzymane	19	193.132	139.911
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		77	70
Rezerwy		3.836	3.704
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako grunty	13	30.695	17.322
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	64.866	70.506
Zobowiązania krótkoterminowe razem		427.445	368.124
Zobowiązania razem		609.022	550.707
Pasywa razem		1.061.407	1.002.103

Noty zaprezentowane na stronach 23 do 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

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 2023	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022
		(poddane przeładowi/niebadane)	(poddane przeładowi/niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	21.831	112.385
Przychody ze sprzedaży usług		-	-
Przychody ze sprzedaży		21.831	112.385
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	(15.235)	(87.186)
Zysk brutto		6.596	25 199
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.354)	(905)
Koszty ogólnego zarządu		(6.355)	(6.237)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(647)	695
Pozostałe koszty		(347)	(1.215)
Pozostałe przychody		604	385
Wynik z działalności operacyjnej		(1.503)	17.922
Przychody finansowe		356	1.290
Koszty finansowe		(2.118)	(1.343)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		5.640	(4.376)
Wynik operacji finansowych. Netto		3.878	(4.429)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		2.375	13.493
Podatek dochodowy	17	(1.885)	(3.907)
Zysk/(strata) netto z działalności		490	9.586
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		490	9.586
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		490	9.586
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		490	9.586
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		490	9.586
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		490	9.586
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)		0,003	0,059
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)		0,003	0,059

Noty zaprezentowane na stronach 23 do 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

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

<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>						
<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 alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	-	(1.732)	290.347	451.396
<i>Calkowite dochody:</i>						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2023	-	-	-	-	490	490
Calkowite 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

<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>					
<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2022	-	-	-	9.586	9.586
Calkowite dochody za okres	-	-	-	9.586	9.586
Stan na dzień 31 marca 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	268.582	429.631

Noty zaprezentowane na stronach 23 to 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca		2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		490	9.586
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		258	232
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		-	484
Koszty finansowe		2.096	1.343
Przychody finansowe		(342)	(79)
Zakup gruntów		-	(28.879)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		6	(1.177)
Strata/(zysk) z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	14	(5.640)	4.376
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		675	(723)
Płatności w formie akcji w kapitałach		500	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		1.885	3.907
Podsuma		(73)	(10.930)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(48.213)	36.412
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		2.875	(15.059)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		1.251	2.920
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		4.219	11.016
Zmiana stanu rezerw		132	-
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	19	53.221	(54.010)
Podsuma		13.412	(29.652)
Odsetki zapłacone		(6.300)	(2.299)
Odsetki otrzymane		242	-
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(1.655)	(4.429)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		5.700	(36.380)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(63)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(571)	(32)
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		-	257
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		1.073	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		502	161
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	15	27.763	11.193
Splata kredytów bankowych	15	(33.422)	(10.285)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(887)	(922)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	14	-	74.626
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(6.546)	74.613
Przepływy pieniężne netto		(344)	38.394
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		51.185	133.434
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2	1.177
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		50.843	173.005

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 21.820 tys. złotych na dzień 31 marca 2023 oraz 45,079 tys. złotych na dzień 31 marca 2022 roku

Noty zaprezentowane na stronach 23 to 56 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Development SE ("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 ("Grupa") prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie 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 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), jednostka dominująca najwyższego szczebla, posiada pośrednio poprzez swoją spółkę zależną I.T.R. Dori B.V. 66,06% akcji Spółki oraz posiada 32,98% bezpośrednio. Pozostałe 0,96% akcji Spółki to akcje własne. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 15 maja 2023 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 2022 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 2022 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 2023 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 2-18).

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 marca 2023 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2023 roku:

- Zmiany do MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce
- Zmiany do MSR 8 - „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17

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

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2023 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach.

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 2022 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 2023	31 grudnia 2022
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. ⁽⁴⁾	2007	99,66%	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 Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2022	100%	100%
28 Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2022	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
29 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
30 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
31 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
32 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
34 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
37 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
38 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
39 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	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 2023	31 grudnia 2022
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
40 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
43 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
44 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
45 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k. ⁽²⁾	2011	-	100%
46 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
48 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k. ⁽²⁾	2011	-	100%
49 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
50 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
52 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
54 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
56 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
57 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
58 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
59 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
62 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
63 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
64 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
65 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
66 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
67 Darwen Sp. z o.o. ⁽³⁾	2018	-	100%
68 Truro Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	-	100%
69 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
70 Totton Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	-	100%
71 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
72 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
73 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
74 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
75 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
76 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
77 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
78 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

- Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania korzyści z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27 stycznia 2023 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 27 stycznia 2023 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Wrocław 2016 Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 16 marca 2023 r. Wrocław 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- 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.
- Doszło do zmiany firmy spółki na LivinGO Ursus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która to będzie skuteczna z dniem jej wpisania do KRS, wniosek w tej sprawie został złożony i czeka na zarejestrowanie.
- Obecna firma spółki to LivinGO Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej 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 bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje agregacja przychodów do jednego odbiorcy, przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane aktywa obejmują głównie nieprzypisane środki trwałe oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego zaś nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu podatku odroczonego, obligacje i zobowiązania finansowe wyceniane w FVPL. 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 zakończonych dnia 31 marca 2023

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 marca 2023

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	575.556	105.352	1.202	71.445	127.330	9.005	63.574	-	92.234	-	-	(483)	1.045.215
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.192	-	16.192
Aktywa razem	575.556	105.352	1.202	71.445	127.330	9.005	63.574	-	92.234	-	16.192	(483)	1.061.408
Zobowiązania segmentu	210.814	5.799	36	24.349	26.891	18	24.579	-	21.738	-	-	(36)	314.189
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294.833	-	294.833
Zobowiązania razem	210.814	5.799	36	24.349	26.891	18	24.579	-	21.738	-	294.833	(36)	609.022

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	530.898	100.278	5.570	70.605	122.968	8.953	58.431	-	86.801	-	-	(3.123)	981.382
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.721	-	20.721
Aktywa razem	530.898	100.278	5.570	70.605	122.968	8.953	58.431	-	86.801	-	20.721	(3.123)	1.002.103
Zobowiązania segmentu	160.174	5.216	955	24.376	24.320	-	17.278	-	17.050	-	-	(955)	248.414
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302.293	-	302.293
Zobowiązania razem	160.174	5.216	955	24.376	24.320	-	17.278	-	17.050	-	302.293	(955)	550.707

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023

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	(0)	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	(0)	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.

	W tysiącach złotych (PLN)											Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022	
	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⁾	101.280	-	9.688	199	1.266	-	128	-	9.512	-	-	(9.688)	112.385
Wynik segmentu	23.573	759	1.951	226	(2.351)	1.376	(56)	-	614	-	-	(1.951)	24.142
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.220)	-	(6.220)
Wynik działalności operacyjnej	23.573	759	1.951	226	(2.351)	1.376	(56)	-	614	-	(6.220)	(1.951)	17.922
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(1.430)	(1.689)	(41)	699	(922)	(197)	556	-	(1.109)	-	(268)	41	(4.429)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik przed opodatkowaniem	22.144	(930)	1.910	925	(3.342)	1.180	(499)	-	(495)	-	(6.488)	(1.910)	13.493
Podatek dochodowy													(3.907)
Zysk/(strata) netto za okres													9.586

- (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 9 – Nieruchomości inwestycyjne

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023	Za rok zakończony 31 grudnia 2022
Saldo otwarcia	63.139	28.595
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	9	128
Zakup gruntów inwestycyjnych	-	34.113
Nakłady poniesione na realizację inwestycji	560	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	-	303
Stan na koniec okresu, w tym:	63.707	63.139
<i>Koszt na moment nabycia</i>	<i>58.255</i>	<i>57.695</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>682</i>	<i>673</i>
<i>Aktualizacja wartości godziwej</i>	<i>4.771</i>	<i>4.771</i>

Na dzień 31 marca 2023 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

Pomiar wartości godziwej

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

Na koniec każdego okresu 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 profit / strata z nieruchomości inwestycyjnych.

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.

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 2021-2023.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2023
Wydatki związane z zakupem gruntu	421.324	(18.157)	565	403.732
Koszty prac budowlanych	205.595	(107.105)	53.363	151.853
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.322	(2.814)	48	19.556
Koszty finansowania zewnętrznego	48.453	(3.167)	5.533	50.819
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	3.923	(2.394)	1.038	2.567
Pozostałe	3.755	(3.320)	2.375	2.809
Produkcja w toku	705.372	(136.957)	62.921	631.336

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2023
Wyroby gotowe	28.059	136.957	(14.840)	150.176

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2023
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(2.970)	-	2	(2.968)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Rekalkulacja (2)	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2023
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	16.793	14.412	(52)	(1.674)	(200)	29.278

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	747.254	-	-	-	-	807.823
--	----------------	---	---	---	---	----------------

(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 13 916 tys. zł korekt z tytułu rekalkulacji została opisana w Nocie 22 (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 2022

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	(17.261)	79.610	421.324
Koszty prac budowlanych	115.557	(111.696)	201.734	205.595
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	(3.412)	8.604	22.322
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	38.432	(5.310)	15.331	48.453
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	3.039	(350)	1.234	3.923
Pozostałe	3.647	(2.263)	2.371	3.755
Produkcja w toku	536.780	(140.293)	308.884	705.372
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022
Wyroby gotowe	105.681	140.293	(217.915)	28.059
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2022
Odpis aktualizujący	(4.118)	Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie	(2.970)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	17.199	1.447	(215)	(1.638)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	655.542			747.254

(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 2022 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 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Bilans otwarcia	21.094	10.041
Sprzedaż gruntu	-	-
Przeniesione z zapasów	1.674	-
Zwiększenie	7.360	12.335
Odpis aktualizujący	-	(1.282)
Bilans zamknięcia	30.128	21.094
W tym:		
Wartość księgowa	38.718	29.681
Odpis aktualizujący	(8.589)	(8.587)
Bilans zamknięcia	30.128	21.094

W okresie zakończonym 31 marca 2023 roku Grupa podjęła decyzję o reklasyfikacji z linii zapasów do linii gruntów przeznaczonych pod zabudowę aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntu dotyczące projektu KEN o łącznej wartości 1.674 tys. zł. W okresie zakończonym 31 marca 2023 roku spółka sfinalizowała zakup działki na Ochocie w Warszawie na łączną kwotę 7.100 tys. zł, co spowodowało przesunięcie z pozycji zaliczki na grunty do pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę.

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	37.212	39.204
Należności z tytułu dostaw i usług	3.745	1.565
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	712	980
Depozyt notarialny	1.100	1.100
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	10.410	9.082
Należności pozostałe	13.750	13.689
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	66.929	65.620

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 1,2 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku oraz 1,6 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W okresach zakończonych dnia 31 marca 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 378 tysięcy złotych oraz 518 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Kancelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Wartość salda na dzień 31 marca 2023 wynika z depozytu notarialnego z tytułu przedwstępnej umowy zakupu gruntu w Warszawie, zlokalizowanego na Bielanach.

Saldo należności z tytułu podatku VAT spadło o 2,0 mln złotych w związku z otrzymanym zwrotem VAT za nabyte wcześniej grunty w łącznej kwocie 10,2 mln złotych. Proces zwrotu podatku VAT trwa do 180 dni.

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz na moment przygotowania sprawozdania finansowego w spółkach Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp. k. („Projekt 3”) oraz Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp. k. („Projekt 6”) trwają kontrole celno-skarbowe w zakresie podatku od towarów i usług.

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

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

Od 2021 roku Spółki przeprowadzały transakcje zakupu gruntów na terenie Warszawy od grupy spółek IŁ Capital i od tych transakcji wystąpiły w wyżej wymienionych miesiącach o zwrot VAT. Postanowieniem z dnia 6 lutego 2023 r. planowany termin zakończenia kontroli w spółce Projekt 3 wyznaczono na dzień 8 maja 2023 r. Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2023 r. planowany termin zakończenia kontroli w spółce Projekt 6 wyznaczono na 17 lipca 2023 r. Wskazane terminy zakończenia kontroli nie są wiążące i mogą ulec zmianie.

Należności pozostałe dotyczą zaliczek na grunty, których transakcja zakupu w kwocie 4,9 mln zł (wraz z VAT) nie została sfinalizowana w spółce zależnej Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k.. Dodatkowo należności pozostałe w kwocie 6,4 mln zł (wraz z VAT) powstały w spółce zależnej Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k. tytułem zwrotu części wypłaconych zaliczek na poczet nabycia nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie.

Nota 12 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Lokalizacja inwestycji <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Warsaw, Białołęka	1.450	1.450
Warsaw, Ursus	10.000	10.000
Warsaw, Ursynów	2.100	2.100
Warsaw, Ochota	-	7.100
Total	13.550	20.650

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów 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 2023 roku została zaprezentowana poniżej:

	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 marca 2023
<i>W tysiącach złotych</i>							
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	16.793	(1.674)	(52)	-	14.412	(200)	29.278
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	673	-	-	9	-	-	682
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	-	1.674	-	-	-	-	1.674
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	364	-	(23)	-	-	-	341

	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 marca 2023
<i>W tysiącach złotych</i>							
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	16.888	-	274	(922)	14.221	(200)	30.260
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	434	-	2	-	-	-	436
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	663	-	(35)	35	-	-	663

⁽¹⁾ dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2023 oraz zakupu gruntu z użytkowaniem wieczystym

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 roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17.199	1.674	(215)	-	(227)	(1.638)	16.793
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(10)	-	138	-	673
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(86)	-	-	-	364
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17.231	1.674	1.049	(1.162)	(265)	(1.639)	16.888
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	-	-	-	434
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	34	(45)	121	-	663

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Grupa oraz A. Luzon Group podpisały umowy inwestycyjne typu SAFE („SAFE”) z Sphera Master Fund L.P, More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P, EJS Galatee Holdings oraz Klirmark Opportunity Fund III L.P („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i cała kwota została otrzymana przez Spółkę.

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

Powyższe umowy nie nakładają na Grupę żadnych restrykcyjnych kowenantów, jak również żadnych dodatkowych obciążeń z tytułu potencjalnych odsetek. Dany instrument należy sklasyfikować jako zobowiązanie finansowe, ponieważ zawiera obowiązek dostarczenia inwestorom środków pieniężnych w przypadku zmiany kontroli oraz zawiera opcję zamiany, która nie spełnia kryteriów ustalonej ceny. Grupa wyznaczyła zobowiązanie finansowe jako wycenione w FVPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy) w całości, przy początkowym ujęciu. Żadna kwota nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Na dzień 31 marca 2023 roku wartość godziwa umowy wyniosła 54.601 tys. szekli izraelskich (64.866 tys. złotych) przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. Zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 5.640 tys. złotych został ujęty w rachunku wyników, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach. Termin spłaty zobowiązania przypada na sierpień 2023 r., z możliwością decyzji inwestorów o przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez Inwestorów oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień transakcji oraz na dzień 31 marca 2023 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w dniu płatności [w szekłach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota zobowiązania w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Wartość godziwa 31.03.2023 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat [w złotych]
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.773.104	1.631.266	141.838
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	30.944.513	28.469.135	2.475.378
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.351.228	2.163.144	188.084
Moore Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	17.626.531	16.216.513	1.410.018
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	17.810.395	16.385.668	1.424.727
Razem	60.000.000		8.229.439	74.626.492	70.505.771	64.865.727	5.640.044

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

- ceny, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki rynkowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Grupy;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynnienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Grupy, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe.

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny tj. 31.03.2023 roku Zarząd spółki szacuje, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie.

W związku z powyższym kierownictwo Grupy nie przewiduje IPO na izraelskiej giełdzie papierów wartościowych przed znalezieniem możliwych rozwiązań tych problemów. W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 5.640 tysięcy złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji Luzon (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 31 marca 2023 roku. Dla porównania ujęta w pierwszym kwartale 2022 roku strata w wartości godziwej wyniosła 4.376 tys. zł, co wynikało z konwersji zobowiązania w ILS na PLN.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Poniższa tabela podsumowuje informacje ilościowe na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych do wyceny wartości godziwej na poziomie 3:

Description	Fair Value as at		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 marca 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		31.03.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa SAFE)	64.866	70.506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6.54%	Przesunięcie YMT stopy o +/-1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 1.168 zł)

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

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

	Za okres zakończony 31 marca 2023	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	203.370	249.238
Wykup obligacji	-	(50.000)
Zamortyzowany koszt emisji	276	1.349
Odsetki naliczone	5.727	18.086
Odsetki spłacone	(5.794)	(15.303)
Bilans zamknięcia	203.579	203.370
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	45.193	45.260
Zobowiązania długoterminowe	158.386	158.110
Bilans zamknięcia	203.579	203.370

Obligacje na dzień 31 marca 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	100.000	0	(656)	99.344	98.000
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	5.193	(958)	104.235	94.010
Razem				200.000	5.193	(1.614)	203.579	192.010

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

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

3) Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o cenę obligacji na Catalyist na dzień 31 marca 2023 r.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Obligacje na dzień 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	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	100.000	2.865	(817)	102.049	95,480
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	2.394	(1.073)	101.321	89,200
Razem				200.000	5.260	(1.890)	203.370	184,680

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

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

3) Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2022 r. „zakwalifikowanej do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej.

Wskaźniki finansowe dla kowenantów

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obligowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	31 marca	31 grudnia
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2023	2022
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	203.579	203.370
Zabezpieczone kredyty bankowe	10.638	16.297
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	64.866	70.506
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	363
Minus: Środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(9.969)	(11.217)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(50.843)	(51.185)
Dług netto	218.634	228.134
Kapitał własny razem	452.386	451.396
Wskaźnik	48,3%	50,5%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,0%	80,0%

Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W transakcje z jednostkami powiązanymi (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 żadnego roku kalendarzowego.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 235 tysięcy oraz 900 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

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

Zabezpieczone kredyty bankowe

	Za okres zakończony 31 marca 2023	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	(poddane przeglądowi/ niebadane)	(badane)
Saldo otwarcia	16.297	1.568
Otrzymane kredyty bankowe	27.763	97.934
Splaty kredytów bankowych	(33.422)	(83.205)
Oplaty bankowe zapłacone	-	(2.150)
Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe		1.273
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)		876
Saldo zamknięcia	10.638	16.297
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	10.638	16.297
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	10.638	16.297

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 marca 2023 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 marca 2023 r. ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 marca 2023 r. ('000 złotych)
Grunwaldzka	PLN	3 Month Wibor + 2.90%	2026	20.880	361	361
Miasto Moje VI	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	59.600	17	17
Ursus IIC	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	61.900	5.156	5.156
Nowe Warzymice IV	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	20.000	5.095	5.095
Viva Jagodno IIB	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	38.850	10	10
Razem				201.230	10.638	10.638

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2022 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2022 r. ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2022 r. ('000 złotych)
Grunwaldzka	PLN	3 Month Wibor + 2.90%	2025	20.880	11	11
Miasto Moje VI	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	59.600	11.755	11.755
Ursus IIC	PLN	3 Month Wibor + 2.50%	2023	61.900	-	-
Nowe Warzymice IV	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	20.000	2.604	2.604
Viva Jagodno IIB	PLN	3 Month Wibor + 2.20%	2023	38.850	1.928	1.928
Razem				201.230	16.297	16.297

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.

Zabezpieczone kredyty bankowe

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	20.076	22.681
Zobowiązania związane z zakupem gruntów ⁽¹⁾	23.450	23.450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	30.142	24.020
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	1.487	1.472
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2.015	1.778
Pozostałe zobowiązania	1.124	674
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	715	981
Zobowiązania razem	79.008	75.055

(1) Saldo dotyczy transakcji zakupu gruntu z dnia 19 września 2022 roku, w której Grupa poprzez swoją spółkę zależną podpisała ostateczną umowę zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie, płatność jest odroczone do 31 lipca 2023 roku

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	1.835	676
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	118	860
Bieżący podatek dochodowy razem	1.953	1.536
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	656	3.375
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(724)	(1.107)
Odroczony podatek dochodowy razem	(67)	2.268
Podatek dochodowy razem	1.885	3.804

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 31 marca 2023 wyniosła 79% (29% w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2022 roku). Wyższa efektywna stopa procentowa za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku była wynikiem wyższych kosztów niepodatkowych będących wynikiem przekroczenia limitów finansowania dłużnego i usług niematerialnych zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym oraz korekt CIT z lat ubiegłych.

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 zakończonym 31 marca 2023 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2023	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2023
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	5.704	724	6.428
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	33.963	(5.658)	28.305
Odsetki naliczone od pożyczek	1.100	(13)	1.087
Rezerwa na koszty okresu	1.067	(328)	738
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.635	-	2.635
Strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej	871	(148)	722
Pozostałe	750	(27)	724
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	46.090	(5.450)	40.640
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	48.641	(7.166)	41.475
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	9.129	681	9.809
Odsetki naliczone	567	-	567
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.611	(126)	1.485
Różnice kursowe z tytułu wyceny umowy SAFE	783	1.072	1.855
Pozostałe	338	22	361
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	61.068	(5.517)	55.551
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 17)		(67)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	46.090		40.640
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	61.068		55.551
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(37.260)		(33.023)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	8.830		7.617
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	23.809		22.528

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
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	139.911	198.047
- wzrost (zaliczki otrzymane)	69.213	242.123
- spadek (przychód rozpoznany)	(21.832)	(300.258)
Łącznie zaliczki otrzymane	187.293	139.911
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	5.839	
Razem	193.132	139.911

* 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 2023 roku.

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 22.

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

Nota 20 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 (niepoddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	21.831	112.385
Łącznie przychody ze sprzedaży	21.831	112.385
Koszty własne		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(15.235)	(87.311)
(Odpis aktualizujący) / odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	-	125
Łącznie koszty własne	(15.235)	(87.186)
Marża brutto ze sprzedaży	6.596	25.199
Marża brutto ze sprzedaży %	30%	22%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka przeprowadziła analizę i nie zidentyfikowała przesłanek do świadczących o trwałej utracie wartość zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 marca 2023	Kwota nierozliczona na dzień 31 marca 2023	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2022	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	141.159	25.490	142.891	41.143
Hochtief Polska S.A.	124.891	73.838	51.380	1.819
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	116.068	104.457	19.150	9.610
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	43.216	19.007	44.161	28.286
Leancon Sp. z o.o.	32.500	19.311	32.500	24.073
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	36.000	30.535	36.600	35.357
Totalbud S.A.	17.434	17.434	-	-
Razem	511.268	290.073	326.683	140.288

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje VI	15.217	16.242
Ursus Centralny IIc	38.583	61.900
Grunwaldzka	6.430	10.884
Viva Jagodno IIB	13.920	17.846
Nowe Warzymice IV	7.960	12.757
Razem	82.112	119.630

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 2023 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

	Data Ukończenia projektu*	Na dzień 31 marca 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 marca 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 marca 2023	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>							
Ursus Centralny IIb	Q2 2023	104.967	72.348	32.619	82.039	57.579	24.460
Ursus Centralny IIc	Q2 2023	52.169	18.772	33.398	34.565	12.856	21.709
Ursus Centralny IIe	Q2 2025	1.550	126	1.423	1.550	126	1.423
Miasto Moje IV	Q4 2021	958	453	505	1.492	500	993
Miasto Moje V	Q3 2022	1.917	411	1.506	2.526	1.539	987
Miasto Moje VI	Q1 2023	57.005	37.963	19.042	50.367	28.080	22.286
Miasto Moje VII	Q4 2024	569	57	512	569	61	508
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	2.404	14	2.391	2.087	1.706	381
Viva Jagodno IIb	Q3 2023	46.086	20.791	25.294	26.461	10.364	16.098
Viva Jagodno III	Q4 2024	923	92	831	923	92	831
Nowe Warzymice II	Q2 2022	31	19	12	-	6	(6)
Nowe Warzymice III	Q3 2022	1.522	651	871	612	61	551
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	16.032	5.990	10.043	12.072	3.906	8.167
Nowa Północ Ia	Q1 2024	6.744	1.348	5.396	4.022	694	3.328
Osiedle Vola	Q1 2024	32.057	5.870	26.187	10.366	2.511	7.854
Eko Falenty I	Q3 2023	4.426	1.082	3.344	3.833	798	3.034
Między Drzewami	Q3 2024	19.456	3.101	16.355	10.610	1.933	8.677
Grunwaldzka	Q2 2023	22.901	16.683	6.218	21.014	14.499	6.514
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Q2 2024	4.776	478	4.299	-	-	-
Pozostałe projekty		3.454	1.044	2.410	3.708	2.561	1.147
Razem (wyluczając JV)		379.947	187.293	192.654	268.814	139.874	128.941
Wilanów Tulip	Q3 2021	-	-	-	8.833	5.023	3.810
Razem (wyluczając JV)		379.947	187.293	192.654	277.647	144.896	132.751

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne:

Ursus Centralny

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 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 2.033 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 do 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 65.203 m² (dalej: „Nieruchomością”), co zostało dokonane pismem z dnia 19.11.2021 roku, przedmiotowa Nieruchomość uległa podziałowi, przy czym na podstawie decyzji z dnia 22.07.2022 roku nr 335/2022 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.) wskazane wyżej działki drogowe o łącznej powierzchni 15.140 m² przeszły na własność m.st. Warszawy, co oznacza, że powierzchnia nieruchomości objętej opisanym wyżej postępowaniem administracyjnym uległa zmniejszeniu z 65.203 m² do 50.063 m². Powyższe oznacza, że w przypadku oddalenia sprzeciwu Spółki 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 50.063 m².

Dodatkowo, z dniem 28.10.2022 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 28.10.2022 roku.

Ponadto, na podstawie zawartej pomiędzy Spółką a Skarbem Państwa w dniu 27.10.2022 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 r. 1% zgodnie z art. 73 ust. 2f oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2023 oraz ciężko jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie. 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne:

Ursus Centralny

W przypadku przegrania sprawy w sądzie, wynik wpłynąłby na wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntu klasyfikowanego jako zapasy oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

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 r.) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. Spółka Galileo występuje jako pozwana w 10 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji. W związku z wydaniem powyższego wyroku Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł, na dzień 31 grudnia 2022 r. i zwolniony w kwocie 376 tys. zł w I kwartale 2023 r.

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 ubezpieczycieli niektórych podmiotów zaangażowanych w realizację projektu Galileo.

W styczniu 2023 r. spółki zależne Spółki wystosowały wezwania do zapłaty skierowane do kilku spółek powiązanych, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży) na rzecz spółek z grupy Ronson określonych nieruchomości:

- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 3 spk złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 6.462.113 zł (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzynaście złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie.
Roszczenie Ronson Development sp. z o.o. Projekt 3 sp.k wynika z zapłaty łącznej ceny za te działki w wysokości 25.253.750 zł netto zamiast kwoty 20.000.000 zł netto, uzgodnionej w umowach przedwstępnych. Roszczenie to zostało zaakceptowane przez sprzedającego. Wezwanie do zapłaty zostało skierowane do sprzedającego i dwóch innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które gwarantowały spłatę tego zadłużenia.
- Ronson Development SPV4 sp. z o.o. złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 1.600.000 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) tytułem spłaty pożyczki udzielonej podmiotowi, od którego została zakupiona nieruchomość przy ul. Dobosza w Warszawie (pożyczka została udzielona na cele związane z tym nabyciem). Wezwanie do zapłaty zostało skierowane do sprzedającego i trzech innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które gwarantowały spłatę tego zadłużenia.
- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 4 sp.k odstąpił od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przy ul. Wysockiego w Warszawie z powodu niewykonania warunków zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądał zapłaty kwoty 9.840.000 zł (dziewięć milionów osiemset czterdziestu tysięcy złotych) tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.
- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 4 sp.k złożył wezwanie do zapłaty kwoty 861 000 zł (osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) tytułem zwrotu pozostałej części zadatku za nieruchomość przy ul. Kasprzaka w Warszawie, która ostatecznie nie została nabyta przez spółkę z grupy Ronson.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne:

- W związku z nabyciem nieruchomości przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie Ronson Development SPV3 sp. z o.o. wystąpił z żądaniem zapłaty odszkodowania w wysokości 25.000.000 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) lub doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązany ze sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz z jego zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej.

Żądania obejmują również wezwania do zapłaty odsetek umownych lub ustawowych za opóźnienie lub zastrzeżenie prawa do dochodzenia zapłaty tych kwot, wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę oraz kosztami sądowymi i egzekucyjnymi, w postępowaniu sądowym oraz za korzystanie z ustanowionych zabezpieczeń, jeśli takie istnieją.

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

- Zostało wszczętych 9 postępowań egzekucyjnych, w ramach których zostały zajęte rachunki bankowe dłużników, wierzytelności przysługujące im od nich podmiotów, a także nieruchomości bądź udział w ich części,
- 21 lutego 2023 r. został złożony pozew z powództwa Ronson Development spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 4 sp. k. o zapłatę kwoty 861.000 zł, będącej równowartością nierozliczonej części zadatku, wynikającego z łączącej strony umowy przedwstępnej.
- 24 kwietnia 2023 r. został złożony pozew z powództwa Ronson Development SPV3 sp. z o.o. o uzgodnienie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy Al. Komisji Edukacji Narodowej nr 81 z rzeczywistym stanem prawnym.

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2022 r., co było kontynuowane w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. 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 w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończony 31 marca 2023.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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 Grupy jest polski złoty, na dzień 31 marca 2023 roku Grupa posiada zobowiązania pieniężne wycenione na kwotę 54,6 mln ILS, co stanowi równowartość 64,8 mln PLN (2022: 70,5 mln PLN), które są wyceniane co okres sprawozdawczy przez niezależnego rzeczoznawcę.

Na dzień 31 marca 2021 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 3,2 mln zł (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 3,5 mln) wyższy/niższy, wynikający z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat z przeliczenia. 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 2023 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

Czynniki ryzyka finansowego

Ze względu na swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak: ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego 2022 nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(i) Ryzyko płynności

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

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

Zdolność Spółki i Grupy do pozyskania takich środków zależy od szeregu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które pozostają poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz realizacja celów strategicznych mogą odbiegać od początkowych założeń. Nie ma pewności czy Spółka i Grupa będą w stanie pozyskać wymagane finansowanie lub czy środki te zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy.

W maju 2022 roku Grupa spłaciła obligacje o wartości 50 mln zł i nie podjęła próby ich refinansowania ze względu na złą sytuację na rynkach finansowych i związane z tym odpiły w funduszach inwestycyjnych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Ryzyko płynności

Z drugiej strony Grupie udało się podpisać umowy SAFE i pozyskać od inwestorów instytucjonalnych 60 mln NIS (równowartość 64,9 mln zł na dzień 31 marca 2023 roku) na korzystnych warunkach. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie i ich korzystne warunki

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

(ii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe wynikające z umowy SAFE są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 10 i Nocie 14). W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(iii) Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Na dzień 31 marca 2023 WIBOR6M wyniósł on 6,95% (na dzień 31 grudnia 2022 było to 7,14%). Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe na WIBOR3M plus marża. Zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto oraz rachunek zysków i strat przy założeniu zmiany zmiennej stopy procentowej o 10% przy założeniu, że wszystkie pozostałe zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2023		Na dzień 31 grudnia 2022	
	Wzrost o 10%	Spadek o 10%	Wzrost o 10%	Spadek o 10%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	542	(542)	377	(377)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(5.356)	5.356	(21.967)	21.967
Razem	(4.813)	4.813	(21.590)	21.590
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	542	(542)	377	(377)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(5.356)	5.356	(21.967)	21.967
Razem	(4.813)	4.813	(21.590)	21.590

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

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się, gdyż dotychczas wyemitowane przez Spółkę obligacje były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Znaczenie powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako średnie. Spółka ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(iv) Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Zmiany w ustawodawstwie w 2023 roku, w szczególności: rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny od dnia 1 lipca 2022 roku, nowe prawo budowlane oraz nowe regulacje związane z partycypowaniem w kosztach budowy dróg i infrastruktury stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

Polskie środowisko prawne charakteryzuje się częstymi zmianami, niespójnością oraz brakiem jednolitej interpretacji przepisów prawa i przepisów podatkowych podlegających częstym zmianom, co wiąże się z przyczynianiem się do powstawania czynników ryzyka związanych z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. Wszystkie powyższe zmiany oraz brak jednolitego orzeczenia sądowego mogą mieć negatywne konsekwencje, które przełożą się na negatywny wpływ na działalność Grupy, jej wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

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

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się, gdyż Spółka zawarła szereg umów drogowych związanych z prowadzonymi projektami w trakcie uzyskiwania pozwoleń na budowę. Znaczenie powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako średnie do niskiego. Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

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

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

W pierwszym kwartale 2023 roku gospodarka światowa nadal była osłabiana poprzez znaczne zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. Aktywność w strefie euro uległa znacznemu pogorszeniu w drugiej połowie 2022 r. z powodu trudności w łańcuchach dostaw, wzrostu oprocentowania finansowania dłużnego oraz spadku indeksu zaufania konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny trend wzrostu światowych cen oleju, gazu i węgla od początku 2021 r. po inwazji Rosji na Ukrainę gwałtownie wzrósł ze względu na nałożone sankcje na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowalnych od dziesięcioleci w Europie. Ten bezprecedensowy kryzys ma konsekwencje zarówno dla konsumentów, jak również dla rządów krajów europejskich – ograniczając politykę fiskalną, produktywność i dobrobyt gospodarstw domowych.

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

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

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

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

(vi) Ryzyko inflacji

Zgodnie z danymi GUS ceny towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2023 r., w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, wzrosły o 16,1%, a głównymi czynnikami wpływającymi na wysoki wskaźnik inflacji jest wzrost cen towarów - o 17,1% i usług - o 13,3%. W stosunku do poprzedniego miesiąca ceny konsumpcyjne wzrosły o 1,1% (w tym towarów - o 1,2%, a usług - o 0,8%).

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

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

W trzecim kwartale 2022 roku w sześciu największych miastach nastąpił wzrost sprzedaży o 34,5% w stosunku do poprzedniego kwartału oraz wzrost o 9% w stosunku do analogicznego okresu w 2022 roku.

Wzrost sprzedaży wynika głównie z obaw kupujących mieszkania o potencjalny wzrost cen sprzedaży mieszkań, głównie ze względu na wzrost popytu kupujących korzystających z 2% kredytów subsydiowanych przez rząd. Dodatkowo, nastąpił wzrost popytu na kredyty dzięki niewielkiemu obniżeniu bufora ostrożnościowego banków z 5% do 2,5% dla kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem oraz poprzez wykorzystanie okazji do powiększenia portfela mieszkań przez inwestorów indywidualnych przed wejściem w życie nowych przepisów ograniczających zakup większej ilości lokali.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(vi) Ryzyko inflacji

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 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. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie obejmuje wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem oraz ujawnień związanych z powyższym tematem wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i te sprawozdanie należy czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (Nota 31). Od końca 2022 roku nie nastąpiły żadne zmiany w sposobie analizy zarządzania ryzykiem i zarządzaniu ryzykiem realizowanym przez Zarząd Spółki.

Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, program płatności w formie akcji, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 235 tys. złotych oraz 222 tys. złotych.

Nota 25 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Udzielone pożyczki	136	133
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	583	2.331
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	719	2.464
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(136)	(133)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	583	2.331

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

Za rok okres zakończony	31 marca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2023	2022
Bilans otwarcia	133	319
Splacone pożyczki	-	(195)
Naliczone odsetki	3	12
Odsetki zapłacone	-	(4)
Saldo zamknięcia	136	133

Na dzień 31 marca 2023 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Ochota	końcowa	11 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3.700
Razem			7,1	7,1	67	3.700

Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała warunkową umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Ochota o powierzchni 0,2484ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 7,1 mln złotych.

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Białołęka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽²⁾	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
Razem			168,5	14,5	2,244	97.959

1) Pozostała wartość do nabycia w projekcie Epopei

2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VI	Warszawa	7 Luty 2023	227	11.722
Ursus IIB	Warszawa	30 Marca 2023	206	11.758
Razem			433	23.480

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Miasto Moje VII	Warszawa	253	Hochtief Polska Sp. z o.o.	1 Marca 2023	70,4	Brak
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	Totalbud S.A.	10 Marca 2023	17,4	Brak
Ursus IIE	Warszawa	286	TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	10 Marca 2023	96,9	Brak
Razem		550			94,5	

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VIII	Warszawa	20 stycznia 2023	147	7.687
Razem			147	7.687

Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	28 kwietnia 2023	75	3.818
Viva Jagodno IIb	Wrocław	11 maja 2023	152	8.875
Razem			227	12.693

Umowy kredytowe

W dniu 12 kwietnia 2023 podpisano umowę kredytową na finansowanie projektu Osiedle VOLA o łącznej wartości 44.779 tys. PLN

Zmiany w strukturze Grupy

W dniu 19 kwietnia 2023 r. zostały sprzedane udziały w spółce Ronson Development SPV12 sp. z o.o., a jej obecnym jedynym udziałowcem jest LivinGO Holding sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Ronson Development SPV13 sp. z o.o.).

W dniu 12 maja 2023 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Ronson Development SPV12 sp. z o.o. - obecnie nosi nazwę LivinGO Ursus sp. z o.o.

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, 15 maja 2023 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień w tysiącach PLN		31 marca 2023	31 grudnia 2022
	Nota		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	2
Udziały w jednostkach zależnych	6	442.413	445.275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	268.300	266.441
Razem aktywa trwałe		710.713	711.717
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1.697	1.410
Należności od jednostek zależnych		866	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	10.318	10.140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3.140	6.397
Razem aktywa obrotowe		16.021	17.947
Razem aktywa		726.734	729.664
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		500	-
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		289.758	289.268
Razem kapitał własny		451.307	450.317
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	8	158.386	158.110
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5.688	3.323
Razem zobowiązania długoterminowe		164.074	161.433
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	8	40.000	40.000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	5.193	5.260
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.294	2.148
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	64.866	70.506
Razem zobowiązania krótkoterminowe		111.353	117.914
Razem zobowiązania		275.426	279.347
Razem kapitał własny i zobowiązania		726.734	729.664

Noty zawarte na stronach 61 do 66 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 marca	Nota	3 miesiące	3 miesiące
		zakończonych 31 marca	zakończonych 31 marca
		2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>		(poddane przeładowi/niebadane)	(poddane przeładowi/niebadane)
Przychody ze sprzedaży		704	824
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1.359)	(1.139)
Pozostałe przychody/(wydatki)		(9)	(824)
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(1.075)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(664)	(2.214)
Wynik jednostek po opodatkowaniu		(2.862)	13.097
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		(3.526)	10.883
Przychody finansowe	9	6.757	4.424
Koszty finansowe	9	(6.016)	(3.378)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	11	5.640	(4.376)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		6.380	(3.329)
Zysk/(strata) brutto		2.854	7.554
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		(2.364)	956
Zysk za rok		490	8.510
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		490	8.510
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)		0,003	0,052

Noty zawarte na stronach 61 do 66 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	<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>
<i>(w tysiącach złotych)</i>						
Stan na 1 stycznia 2023	12.503	150.278	-	(1.732)	289.268	450.317
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 31 marca 2023	-	-	-	-	490	490
Calkowite 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

	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<i>(w tysiącach złotych)</i>					
Stan na 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 31 marca 2022	-	-	-	8.510	8.510
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2022	12.503	150.278	(1.732)	267.506	428.555

Noty zawarte na stronach 61 do 66 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca w tysiącach złotych	2023	2022
	<i>Nota</i>	
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) netto za okres	490	8.510
Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:		
Przychody finansowe	(6.726)	(3.247)
Koszty finansowe	6.016	3.378
Amortyzacja	2	5
Wycena SAFE	(5.640)	3.199
Straty/(zyski) z tytułu różnic kursowych	(13)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	2.365	(956)
Zysk netto jednostek podporządkowanych	-	1.076
Płatności w formie akcji w kapitałach	500	-
Utrata wartości aktywów finansowych	2.862	(13.097)
Podsuma	(144)	(1.133)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(287)	3
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych	(866)	(1.010)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(854)	387
Podsuma	(2.151)	(1.753)
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Odsetki zapłacone	(5.795)	(2.347)
Odsetki otrzymane	2.689	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5.257)	(4.100)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	(4.000)	(42.150)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	6.000	6.450
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	-	2.500
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	(12)
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2.000	(33.212)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływ z tytułu umowy inwestorskiej typu SAFE	-	74.626
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	-	74.626
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3.257)	37.314
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	6.397	12.556
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.177
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca	3.140	51.047

Noty zawarte na stronach 61 do 66 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

Ronson Development SE ("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 ("Grupa") prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie 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 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), jednostka dominująca najwyższego szczebla, posiada pośrednio poprzez swoją spółkę zależną I.T.R. Dori B.V. 66,06% akcji Spółki oraz posiada 32,98% bezpośrednio. Pozostałe 0,96% akcji Spółki to akcje własne. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczącą Rady Nadzorczej.

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 2022 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 15 maja 2023 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku, poza zmianami opisanymi w Nocie 4 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku:

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

Za rok zakończony 31 grudnia	Za 3 miesiące zakończone 31 marca	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	445.275	458.449
Zwiększenia	-	10
Sprzedaż udziałów	-	-
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	(2.862)	31.660
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	(44.845)
Stan na koniec roku	442.413	445.275

Spółka posiada i jest właścicielem (bezpośrednio oraz pośrednio) 60 spółek. Spółki te prowadzą działalność polegającą na sprzedaży lokali, głównie mieszkań, w wielorodzinnych projektach mieszkaniowych klientom indywidualnym w Polsce, jak również w rozwijaniu branży najmu instytucjonalnego (PRS). Dodatkowe informacje odnośnie spółek w Grupie zawarte są w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Strata z inwestycji w jednostkach zależnych za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku wyniosła 2.862 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022:

Za okres zakończony	31 marca 2023	31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	276.581	199.828
Udzielone pożyczki	4.000	106.725
Splaty pożyczek	(6.000)	(43.702)
Opłaty i prowizje	-	(1.076)
Naliczone odsetki	6.699	18.886
Splaty odsetek	(2.662)	(4.080)
Stan na koniec roku razem	278.617	276.581
Aktywa krótkoterminowe	10.318	10.140
Aktywa długoterminowe	268.300	266.441
Stan na koniec roku razem	278.617	276.581

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10).

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku:

	Za okres zakończony 31 marca 2023	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	203.370	249.238
Wykup obligacji	-	(50.000)
Zamortyzowany koszt emisji	276	1.349
Odsetki naliczone	5.727	18.086
Odsetki spłacone	(5.794)	(15.303)
Bilans zamknięcia	203.579	203.370
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	45.193	45.260
Zobowiązania długoterminowe	158.386	158.110
Bilans zamknięcia	203.579	203.370

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	6.717	3.247
Odsetki od lokat bankowych	27	-
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	13	1.177
Przychody finansowe	6.757	4.424
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(5.727)	(2.895)
Opłaty bankowe	(11)	-
Strata z tytułu różnic kursowych	-	-
Opłaty i prowizje	(276)	(479)
Inne	(2)	(2)
Koszty finansowe	(6.016)	(3.377)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	5 640	(4 376)
Przychody/(koszty) finansowe netto	6.380	(3.329)

Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: wynagrodzenie Zarządu, program płatności w formie akcji, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныmi, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 235 tys. złotych oraz 222 tys. złotych.

Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

W dniach 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka oraz A. Luzon Group podpisały umowy inwestycyjne typu SAFE („SAFE”) z Sphera Master Fund L.P, More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P, EJS Galatee Holdings oraz Klirmark Opportunity Fund III L.P („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i cała kwota została otrzymana przez Spółkę.

Powyższe umowy nie nakładają na Grupę żadnych restrykcyjnych kowenantów, jak również żadnych dodatkowych obciążeń z tytułu potencjalnych odsetek. Dany instrument należy sklasyfikować jako zobowiązanie finansowe, ponieważ zawiera obowiązek dostarczenia inwestorom środków pieniężnych w przypadku zmiany kontroli oraz zawiera opcję zamiany, która nie spełnia kryteriów ustalonej ceny. Grupa wyznaczyła zobowiązanie finansowe jako wycenione w FVPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy) w całości, przy początkowym ujęciu. Żadna kwota nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Na dzień 31 marca 2023 roku wartość godziwa umowy wyniosła 54.601 tys. szekli izraelskich (64.866 tys. złotych) przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. Zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 5.640 tys. złotych został ujęty w rachunku wyników, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach. Termin spłaty zobowiązania przypada na sierpień 2023 r., z możliwością decyzji inwestorów o przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez Inwestorów oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień transakcji oraz na dzień 31 marca 2023 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w dniu płatności [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota zobowiązania w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Wartość godziwa 31.03.2023 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat [w złotych]
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.773.104	1.631.266	141.838
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	30.944.513	28.469.135	2.475.378
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.351.228	2.163.144	188.084
Moore Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	17.626.531	16.216.513	1.410.018
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	17.810.395	16.385.668	1.424.727
Razem	60.000.000		8.229.439	74.626.492	70.505.771	64.865.727	5.640.044

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

- ceny, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki rynkowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Grupy;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynnienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Grupy, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe;

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny tj. 31.03.2023 roku Zarząd spółki szacuje, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie.

W związku z powyższym kierownictwo Grupy nie przewiduje IPO na izraelskiej giełdzie papierów wartościowych przed znalezieniem możliwych rozwiązań tych problemów. W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 5.640 tysięcy złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji Luzon (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 31 marca 2023 roku. Dla porównania ujęta w pierwszym kwartale 2022 roku strata w wartości godziwej wyniosła 4.376 tys. zł, co wynikało z konwersji zobowiązania w ILS na PLN.

Poniższa tabela podsumowuje informacje ilościowe na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych do wyceny wartości godziwej na poziomie 3:

Description	Fair Value as at		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 marca 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		31.03.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa SAFE)	64.866	70.506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6.54%	Przesunięcie YMT stopy o +/- 1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 1.168 zł)

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

Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej

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

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 15 maja 2023 roku