

RONSON DEVELOPMENT SE

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku i
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe
Ronson Development SE za okres 9 miesięcy zakończony dnia
30 września 2024 roku



SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	3
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	22
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	23
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024	57
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 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	61

Wstęp

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

Na dzień 30 września 2024 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 30 września 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

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

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

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

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2024 roku, Grupa sprzedała 388 lokali o łącznej wartości 291,9 mln złotych, co stanowi spadek o 51,6% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku, kiedy Grupa sprzedała 801 lokali o łącznej wartości 453,2 mln złotych.

Do dnia 30 września 2024 roku Grupa dostarczyła 454 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 275,9 mln złotych w porównaniu do 665 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 318,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku.

Na dzień 30 września 2024 roku, Grupa posiada 808 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 775 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 33 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 426 lokale o łącznej powierzchni 77 624 m². W pozostałej części 2024 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 546 lokali o łącznej powierzchni 27 852 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 15 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 3 970 lokali o powierzchni około 224 388 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Szczecin, jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 528 lokali i powierzchni około 16 312 m² w Warszawie.

Ponadto na dzień 30 września 2024 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu dwóch działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 81 929 m², z możliwością budowy około 1 495 lokali o łącznej wartości 141,5 mln złotych oraz jedną działkę zlokalizowaną we Wrocławiu o łącznym prognozowanym PUM wynoszącym 11 520 m² z szacowaną liczbą 198 lokali za łączną cenę nabycia wynoszącą 25,0 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIc	154	7 320	90 115	32,7%	46 934	25,1%	43 181	47,9%
Osiedle Vola	83	4 755	71 201	25,8%	51 546	27,5%	19 654	27,6%
Nowa Północ IA	92	4 155	35 006	12,7%	25 889	13,8%	9 116	26,0%
Między Drzewami I	54	2 594	27 084	9,8%	22 717	12,1%	4 368	16,1%
Eko Falenty I	31	3 085	23 758	8,6%	20 764	11,1%	2 994	12,6%
Miasto Moje VI	10	689	7 220	2,6%	4 731	2,5%	2 489	34,5%
Viva Jagodno IIb	11	1 025	8 325	3,0%	5 017	2,7%	3 308	39,7%
Viva Jagodno IIa	5	436	3 655	1,3%	2 571	1,4%	1 083	29,6%
Grunwaldzka	5	338	3 316	1,2%	2 817	1,5%	499	15,1%
Nowe Warzymice IV	7	306	2 724	1,0%	1 922	1,0%	803	29,5%
Pozostałe ⁽⁴⁾	2	148	3 491	1,3%	2 219	1,2%	1 272	36,4%
Razem/Średnia	454	24 852	275 894	100%	187 128	100%	88 766	32,2%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.		n.a.	n.a.
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	454	24 852	275 894		187 128		88 766	32,2%
Wilanów Tulip ⁽³⁾	-	-	26		20		6	21,6%
City Link ⁽³⁾	-	-	29		19		11	36,4%
Wynik z działalności	454	24 852	275 949	-	187 167	-	88 782	32,2%

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych wykazany przez Grupę w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku wyniósł 275,9 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 187,1 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 88,8 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 32,2%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 275,9 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 187,2 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 88,8 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 32,2%.

Projekty zakończone w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba sprzedanych lokali na 30 września 2024	Lokale dostarczone w 2024	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 września 2024
Osiedle Vola	Warszawa	Q1 2024	84	4 851	83	83	-
Nowa Północ IA	Szczecin	Q2 2024	110	5 230	100	92	8
Między Drzewami I	Poznań	Q3 2024	117	5 803	114	54	60
Razem			311	15 884	297	229	68

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024

A. Wynik w podziale na projekty

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

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 30 września 2024	Lokale przekazane do 31 grudnia 2023	Lokale przekazane w 2024 roku	Przychód rozpoznany w 2024 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/nie przekazane na 30 września 2024 r.	Lokale na sprzedaż na 30 września 2024 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 września 2024 r.
Ursus Centralny IIc	Warszawa	Q3 2023	223	11 124	223	67	154	90 115	2	-	2
Eko Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 304	35	-	31	23 758	4	7	11
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	148	137	11	8 325	-	4	4
Miasto Moje VI	Warszawa	Q1 2023	227	11 722	224	213	10	7 220	1	3	4
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	74	69	5	3 655	-	2	2
Grunwaldzka	Poznań	Q2 2023	70	3 351	70	65	5	3 316	-	-	-
Nowe Warzymice IV	Szczecin	Q2 2023	75	3 818	75	68	7	2 724	-	-	-
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8 559	170	169	1	1 210	-	-	-
Ursus Centralny IIb	Warszawa	Q1 2023	206	11 758	205	204	1	834	-	1	1
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8 938	176	176	-	222	-	-	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13 509	251	251	-	168	-	-	-
Nova Królikarnia Id	Warszawa	Q2 2018	12	1 488	12	12	-	121	-	-	-
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11 238	178	178	-	51	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2021	62	3 537	62	62	-	32	-	-	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	66	-	31	-	-	-
Miasto Moje II	Warszawa	Q1 2019	148	8 095	148	148	-	15	-	-	-
Vitalia III	Wrocław	Q1 2021	81	6 790	81	81	-	4	-	-	-
Młody Grunwald I	Poznań	Q2 2014	148	8 575	148	146	-	-	2	-	2
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	-	-	1	-	1
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Sakura Idea	Warszawa	Q3 2015	26	1 854	26	25	-	-	1	-	1
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3 234	53	53	-	-	-	1	1
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	-	-	-	1	1
Razem (wyłączając JV)			3 003	172 514	2 984	2 747	225	141 803	12	19	31
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9 574	149	149	-	26	-	-	-
City Link I-II	Warszawa	Q3 2017	312	14 068	312	312	-	29	-	-	-
Razem (włączając JV)			3 464	196 156	3 445	3 208	225	141 858	12	19	31

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2023 r.	Lokale sprzedane w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 września 2024 r.
Ursus Centralny Iie	Warszawa	16 127	291	144	89	4 935	68 084	58
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	157	81	4 049	49 131	17
Zielono Mi I	Warszawa	5 702	92	-	36	2 378	38 652	56
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 734	152	-	32	1 556	22 452	120
Ursus Centralny IId	Warszawa	19 432	361	-	27	1 321	19 083	334
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 503	11	3	3	735	15 919	5
Między Drzewami II	Poznań	3 822	78	-	25	1 122	13 716	53
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11 124	223	212	11	718	9 493	-
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	13	14	696	8 284	31
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	82	18	951	8 236	10
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	-	11	851	7 516	1
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	2 263	27	-	9	742	7 004	18
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	27	8	822	6 629	7
Między Drzewami	Poznań	5 803	117	107	7	450	4 867	3
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	144	4	379	3 275	4
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 234	89	-	7	275	2 826	82
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	82	1	144	2 264	1
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	72	2	166	1 504	2
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	223	1	52	769	3
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3 818	75	74	1	59	694	-
Sakura Idea	Warszawa	1 854	26	25	1	70	642	-
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	170	-	-	218	-
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11 758	206	205	-	-	164	1
Nova Królikarnia Id	Warszawa	1 488	12	12	-	-	121	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	13 509	251	251	-	-	115	-
Grunwaldzka	Poznań	3 351	70	70	-	-	104	-
Verdis Idea	Warszawa	772	11	11	-	-	30	-
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	29	-
Miasto Moje II	Warszawa	8 095	148	148	-	-	15	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	66	-	-	9	-
Vitalia III	Wrocław	6 790	81	81	-	-	4	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	53	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Razem (wyłączając JV)		218 910	3 913	2 717	388	22 472	291 852	808
Wilanów Tulip***	Warszawa	9 574	149	149	-	-	26	-
Razem (włączając JV)		228 484	4 062	2 866	388	22 472	291 878	808

* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

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

Lokalizacja	Sprzedaż w okresie 9 miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	30 września 2024	30 września 2023	w tysiącach złotych	Procentowo
<i>w tysiącach złotych</i>				
Warszawa	233 837	329 961	(96 124)	-29%
Szczecin	26 287	40 897	(14 610)	-36%
Poznań	18 687	37 510	(18 823)	-50%
Wrocław	13 067	44 823	(31 756)	-71%
Razem	291 878	453 191	(161 313)	-36%

C. Umowy istotne dla działalności Grupy

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy	Płatność netto do dnia 30 września 2024	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
			<i>(mln złotych)</i>	<i>(mln złotych)</i>		
Warszawa, Białoleka	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/d	n/d
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	20,0	1 495	81 929
Wrocław, Zakrzów*	wstępna	24 maja 2024	25,0	-	198	11 520
Razem			166,5	21,5	1 693	93 449

*Zakupiono działkę z pozwoleniem na budowę za kwotę 25,5 mln zł, z czego 0,5 mln zł to prace projektowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2024 (9 miesięcy)	4,3063	4,2499	4,4016	4,2791
2023 (9 miesięcy)	4,5845	4,4135	4,7895	4,6356
2023 (12 miesięcy)	4,5437	4,3053	4,7895	4,3480

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września			
	2024	2023	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	64 068	69 561	275 894	318 898
Zysk brutto ze sprzedaży	20 613	23 699	88 766	108 646
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	13 178	16 427	56 749	75 308
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	11 363	13 003	48 931	59 610
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 470	30 739	75 231	140 924
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(160)	83	(689)	381
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 456	7 142	27 801	32 741
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	23 766	37 962	102 343	174 035
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162 442 859	162 442 859	162 442 859	162 442 859

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
30 września 2024	31 grudnia 2023	30 września 2024	31 grudnia 2023	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	187 410	187 247	801 946	814 151
Aktywa razem	301 895	276 817	1 291 839	1 203 599
Zaliczki otrzymane	67 131	53 858	287 260	234 175
Zobowiązania długoterminowe	68 102	40 309	291 414	175 265
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	108 796	113 768	465 550	494 662
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	124 997	122 740	534 876	533 672

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 wyniósł 48,9 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września		zmiana	
	2024	2023	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	275 894	318 898	(43 004)	-13%
Przychody	275 894	318 898	(43 004)	-13%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(187 128)	(210 253)	23 125	-11%
Koszt własny sprzedaży	(187 128)	(210 253)	23 125	-11%
Zysk brutto ze sprzedaży	88 766	108 646	(19 880)	-18%
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	(842)	842	-100%
Koszty sprzedaży i marketingu	(5 282)	(4 196)	(1 086)	26%
Koszty ogólnego zarządu	(23 952)	(19 239)	(4 713)	24%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	10	(729)	739	-101%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	2 903	(4 897)	7 800	-159%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	62 445	78 744	(16 299)	-21%
Przychody finansowe	5 159	2 729	2 430	89%
Koszty finansowe	(10 855)	(12 587)	1 732	-14%
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	6 422	(6 422)	-100%
Wynik operacji finansowych, netto	(5 696)	(3 436)	(2 260)	66%
Zysk/(strata) brutto	56 749	75 308	(18 559)	-25%
Podatek dochodowy	(7 818)	(15 698)	7 880	-50%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	48 931	59 610	(10 679)	-18%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	48 931	59 610	(10 679)	-18%

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 43,0 mln złotych (13%) z 318,9 mln złotych (665 lokali) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku do 275,9 mln złotych (454 lokale) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku, co jest spowodowane średnią wyższą ceną lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r wyniosła 606,1 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 478,3 tys. złotych za lokal w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023r. (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 23,1 mln PLN (11%) z 210,2 mln PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. do 187,1 mln PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. Spadek dotyczy mniejszej liczby jednostek dostarczonych do września 2024 r. w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Dodatkowo wzrósł także średni koszt wytworzenia na jednostkę. W raportowanym okresie wyniósł 412,2 tys. zł na lokal w przekazanych lokalach w projektach będących w całości własnością Grupy, a w ciągu dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 r wyniósł 316,2 tys. zł na jednostkę dostarczoną.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2024 roku wyniosła 32,2% wobec 34,1% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2023 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIc, Osiedle Vola i Nowa Północ 1A przynosząc zysk brutto odpowiednio w kwocie 43,2 mln złotych, 19,6 mln złotych oraz 9,1 mln złotych, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 47,9%, 27,6% oraz 26,0%.

Porównując do okresu zakończonego 30 września 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI i Viva Jagodno IIb przynosząc zysk brutto odpowiednio 39,1 mln złotych, 31,6 mln złotych oraz 20,1 mln złotych, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 36,5%, 35,6% oraz 39,6%.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,1 mln złotych (26%) z 4,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku do 5,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku. Wzrost związany jest ze wzrostem cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej, wizualnego rebrandingu Grupy oraz uruchomieniem sprzedaży 7 nowych projektów do września 2024 w porównaniu do uruchomienia 1 projektu w 2023 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 4,7 mln złotych (24%) z 19,2 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023 r. do 23,9 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2024 r., co wynika głównie ze wzrostu kosztów wynagrodzeń o 4,6 mln złotych.

Wynik operacji finansowych netto

Koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 5,7 mln złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 3,4 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym w ubiegłym roku zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego jak również zyskiem z tytułu dodatnich różnic kursowych w łącznej wysokości 6,4 mln złotych, w porównaniu do braku wpływu takiej wyceny w analogicznym okresie 2024 roku. Szczegóły dotyczące operacji finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	801 946	814 151
Nieruchomości inwestycyjne	58 616	83 220
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	24 752	-
Zaliczki otrzymane	287 260	234 175
Kredyty, obligacje i pożyczki	340 996	234 135
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	25 593

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2024 roku wyniosła 801,9 mln złotych w porównaniu do 814,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek nastąpił z uwagi na rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 185,2 mln zł, które zostały częściowo skompensowane poniesionymi w 2024 r. bezpośrednimi kosztami budowy w łącznej kwocie 173,2 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2024 roku wyniosło 58,6 mln złotych w porównaniu do 83,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek wynika z reklasyfikacji jednej z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 24,2 mln zł do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (dodatkowe informacje w Nocie 14). Na dzień 30 września 2024 r. saldo składa się z nieruchomości utrzymywanych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu i wzrostu wartości kapitału, a także gruntów inwestycyjnych nabytych w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu instytucjonalnego i wzrostu wartości kapitału.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Saldo aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika z reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej, która była przeznaczona na wynajem instytucjonalny, sprzedaż aktywów została zrealizowana po okresie sprawozdawczym, więcej informacji można znaleźć w Nocie 17 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2024 roku wyniosło 287,3 mln złotych wobec 234,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost wynika z zaliczek otrzymanych w 2024 roku w łącznej kwocie 329,3 mln złotych, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 275,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 341 mln złotych na dzień 30 września 2024 roku wobec 234,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii P2023A i serii Y o wartości nominalnej 220,0 mln zł, które zostały skompensowane spłatą obligacji serii V w kwocie 60,0 mln zł oraz częściową spłatą obligacji serii W w kwocie 41,2 mln zł.

Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 30 września 2024 r. wyniósł 339,2 mln zł, z czego kwota 58,8 mln zł obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 31 grudnia 2024 r. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 338,8 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 5,1 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (4,7 mln PLN). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 16 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

W dniu 14 marca 2024 r. Spółka i A. Luzon Group zawarli aneks do ww. porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie Umów SAFE. Aneks ten przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe płatności, które miały zostać dokonane na podstawie ww. porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 roku, a z chwilą zapłaty Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie. W dniu 5 kwietnia 2024 przedmiotowa płatność została dokonana przez Spółkę. Więcej informacji znajduje się w Nocie 15 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	75 231	140 924
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(689)	381
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27 801	32 741

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku wyniosły 75,2 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2023 roku w wysokości 140,9 mln złotych. Spadek w wysokości 65,7 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- Wpłaty zaliczki za grunty w wysokości 3,9 mln zł wobec braku płatności w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.;
- Wzrostu o 6,3 mln zł spłaty odsetek od obligacji i pożyczek, które wyniosły łącznie 18,8 mln zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. w porównaniu do 12,5 mln zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.;
- Spłaty odroczonej oprocentowanych zobowiązań handlowych (linia kredytowa od generalnego wykonawcy) w kwocie 9,5 mln zł;
- Spadku wielkości zaliczek otrzymanych od klientów o 2 mln PLN w okresie zakończonym 30 września 2024 r.;
- Wzrostu o 5,1 mln zł rozrachunków z wykonawcami z tytułu inwestycji o łącznej wartości 160 mln zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. z 154,9 mln zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.;
- Wzrost wypłat wynagrodzeń dla pracowników i dostawców usług (B2B), w tym ZUS i PIT o 3,8 mln zł;
- Spadku zwrotów podatku VAT w wysokości 14,6 mln zł, kwota zwrotu w raportowanym okresie wynosi 6,5 mln zł w porównaniu do 21,1 mln zł w analogicznym okresie 2023 roku;
- Wzrostem o 21,4 mln zł zapłaconego podatku dochodowego z 5,4 mln zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. do 26,8 mln zł zapłaconego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.;
- Zmniejszenia o 1,29 mln środków otrzymanych na rachunkach powierniczych.

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

- Zwiększenie wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych odsetek o 0,9 mln złotych z 2,5 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023 do 3,4 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2024;
- Zmniejszenie płatności podatku VAT w wysokości 1,4 mln PLN w okresie zakończonym 30 września 2024 r.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 27,8 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 września 2024 roku w porównaniu do wpływów netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2023 roku w wysokości 32,7 mln złotych.

Zmiana o 4,9 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Zmniejszenia środków pieniężnych w wysokości 81,1 mln zł związanego ze spłatą obligacji serii V oraz częściową spłatą obligacji serii W w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. w porównaniu do braku spłaty obligacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.;
- Wzrostu wpływu środków pieniężnych w wysokości 48,7 mln PLN związanego z wypłatą dywidendy w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. w porównaniu do braku dywidendy w okresie zakończonym 30 września 2023 r.;
- Wzrostu o 7,0 mln złotych wpływu netto środków pieniężnych związanego ze spłatą kredytów bankowych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024;
- Wzrost wpływu środków pieniężnych netto w wysokości 2,2 mln złotych związany ze spłatą zobowiązania wobec akcjonariuszy w wysokości 27,2 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku w porównaniu do 25,0 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023 roku.

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

- Wzrost wpływów pieniężnych z obligacji w kwocie 136,5 mln zł związany z emisją obligacji serii P2023A oraz serii Y w kwocie 195,6 mln zł w okresie sprawozdawczym, w porównaniu do emisji obligacji serii X w kwocie 59,1 mln zł w analogicznym okresie roku 2023;

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			
		Do 31 grudnia 2023	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 września 2024	Na sprzedaż na dzień 30 września 2024	Lokale do przekazania klientom	Łączna liczba lokali
Ursus Centralny IIc	Warszawa	67	154	221	2	-	2	223
Nowa Północ 1A	Szczecin	-	92	92	8	10	18	110
Osiedle Vola	Warszawa	-	83	83	-	1	1	84
Grunwald Między Drzewami I	Poznań	-	54	54	60	3	63	117
Eko Falenty I	Warszawa	-	31	31	4	7	11	42
Viva Jagodno IIb	Wrocław	137	11	148	-	4	4	152
Miasto Moje VI	Warszawa	213	10	223	1	3	4	227
Nowe Warzymice IV	Szczecin	68	7	75	-	-	-	75
Viva Jagodno IIa	Wrocław	69	5	74	-	2	2	76
Grunwaldzka	Poznań	65	5	70	-	-	-	70
Ursus Centralny IIb	Warszawa	204	1	205	-	1	1	206
Miasto Moje V	Warszawa	169	1	170	-	-	-	170
Nowe Warzymice I	Szczecin	53	-	53	-	1	1	54
Młody Grunwald I	Poznań	146	-	146	2	-	2	148
Młody Grunwald III	Poznań	107	-	107	-	1	1	108
Verdis I-IV	Warszawa	440	-	440	1	-	1	441
Verdis Idea	Warszawa	10	-	10	1	-	1	11
Sakura Idea	Warszawa	25	-	25	1	-	1	26
Razem		1 773	454	2 227	80	33	113	2 340

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2024 roku oraz w latach 2025–2027 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy/sprzedaży	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2024	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2024	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Miasto Moje VII	Warszawa, Białołęka, Marwińska st.	Q2 2022	238	17	255	11 725	Q4 2024
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, Gierdziejewskiego st.	Q2 2022	233	58	291	16 127	Q4 2024
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, Mokotów, Srebrnych Świerków st.	Q1 2023	6	5	11	2 503	Q2 2025
Nowe Warzymice V.1	Szczecin, Do Rajkowa st.	Q1 2024	11	1	12	942	Q2 2025
Zielono Mi I	Warszawa, Mokotów, Ananasowa st.	Q1 2024	36	56	92	5 702	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, Buforowa st.	Q1 2024	27	31	58	3 140	Q3 2025
Nowa Północ Ib	Szczecin, Bogusława Świątkiewicza st.	Q1 2024	7	82	89	4 234	Q3 2025
Nowe Warzymice V.2	Szczecin, Do Rajkowa st.	Q2 2024	9	18	27	2 263	Q3 2025
Miasto Moje VIII	Warszawa, Białołęka, Marwińska st.	Q3 2024	32	120	152	7 734	Q2 2026
Między Drzewami II*	Poznań, Babimojska st.	Q2 2024	25	53	78	3 822	Q4 2026
Ursus Centralny IIId*	Warszawa, Ursus, Gierdziejewskiego st.	Q3 2024	27	334	361	19 432	Q1 2027
Razem			651	775	1 426	77 624	

* Projekt w sprzedaży

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2024

C. 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 Jednostkowe 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
Między Drzewami	Poznań	60	31 560	Zakończony
Nowa Północ Ia	Szczecin	8	3 682	Zakończony
Eko Falenty I	Warszawa	4	3 525	Zakończony
Ursus Centralny IIc	Warszawa	2	2 143	Zakończony
Miasto Moje VI	Warszawa	1	1 790	Zakończony
Młody Grunwald I	Poznań	2	964	Zakończony
Sakura Idea	Warszawa	1	642	Zakończony
Verdis Idea	Warszawa	1	467	Zakończony
Miasto Moje V	Warszawa	-	344	Zakończony
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Zakończony
Viva Jagodno IIb	Wrocław	-	255	Zakończony
Miasto Moje IV	Warszawa	-	111	Zakończony
Ursus Centralny IIb	Warszawa	-	28	Zakończony
Ursus Centralny IIa	Warszawa	-	27	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		80	45 816	
Miasto Moje VII	Warszawa	238	123 067	Q4 2024
Ursus Centralny IIe	Warszawa	233	155 409	Q4 2024
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	6	29 990	Q2 2025
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	11	7 516	Q2 2025
Zielono Mi I	Warszawa	36	38 652	Q3 2025
Nowa Północ Ib	Szczecin	7	2 826	Q3 2025
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	9	7 004	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław	27	14 784	Q3 2025
Miasto Moje VIII	Warszawa	32	22 452	Q2 2026
Między Drzewami II	Poznań	25	13 716	Q4 2026
Ursus Centralny II d	Warszawa	27	19 083	Q1 2027
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		651	434 500	
Razem		731	480 316	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2024 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2024 (9 miesięcy)	4,3063	4,2499	4,4016	4,2791
2023 (9 miesięcy)	4,5845	4,4135	4,7895	4,6356
2023 (12 miesięcy)	4,5437	4,3053	4,7895	4,3480

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 9 miesięcy do dnia 30 września			
	2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu usług doradczych	2 424	367	10 438	4 814
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	3 774	2 922	16 251	19 597
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(4 992)	(1 300)	(21 498)	(21 414)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	11 363	5 720	48 931	59 614
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 310	(2 313)	14 252	(9 924)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 994	6 936	34 425	30 002
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	12 210	(5 402)	52 580	34 137
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	23 514	(779)	101 257	54 215
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)	0,070	0,035	0,301	0,367

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	30 września 2024	31 grudnia 2023	30 września 2024	31 grudnia 2023
Inwestycje w jednostkach zależnych	131 905	119 535	564 437	519 740
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	46 479	55 265	198 889	240 294
Aktywa razem	207 943	182 416	889 811	793 145
Zobowiązania długoterminowe	64 734	33 088	277 004	143 866
Zobowiązania krótkoterminowe	18 464	26 837	79 011	116 685
Kapitał własny	124 745	122 492	533 797	532 593

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadają akcji ani praw do akcji Spółki, i w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku nie było zmian w tym zakresie. Należy jednak wskazać, Pan Amos Luzon, będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki jest zarazem beneficjentem rzeczywistym Spółki.

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

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

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

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

Umowy z akcjonariuszami

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

Spółka nie ma wiedzy na temat obowiązujących umów pomiędzy akcjonariuszami.

Zmiany w strukturze Grupy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku jedyne zmiany, jakie miejsce w strukturze Grupy to wpisanie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego trzech spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, tj.: Ronson Development SPV14 sp. z o. o., Ronson Development SPV15 sp. z o. o. oraz Ronson Development SPV16 sp. z o. o.

Struktura Grupy na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku została zaprezentowana w Nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sezonowość

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Na podstawie art. 35 ustęp 1a Ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o obligacjach”) Spółka jako emitent obligacji jest zobowiązana, do czasu całkowitego wykupu wyemitowanych przez nią obligacji, publikować na swojej stronie internetowej, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje na ostatni dzień następnego roku obrotowego dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy, w tym wskazanie szacunkowej wartości zobowiązań finansowych oraz szacowanej struktury finansowania rozumianej jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu. Wykonując powyższy obowiązek ustawy Spółka w dniu 31 grudnia 2023 roku opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, Spółka będzie w zobowiązana wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego oraz zobowiązaniami finansowymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień. Poza prognozami finansowymi, których obowiązek sporządzenia i publikacji wynika z Ustawy o obligacjach, Spółka nie publikuje żadnych innych prognoz finansowych dotyczących działalności Spółki i Grupy.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

W okresie zakończonym 30 września 2024 roku transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi obejmowały: wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm w ramach Grupy oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z A. Luzon Group, na miesięczną kwotę 70 tys. zł (wypowiedzianą przez strony w dniu 31 stycznia 2024 roku) oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. zł, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Grupa zapłaciła łącznie 734 tys. zł.

Ponadto w okresie zakończonym 30 września 2024 roku Grupa wykazała przychód z jednego mieszkania sprzedanego w 2022 roku spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, za łączną kwotę netto (bez VAT) 295,4 tys. złotych. Dodatkowo, Grupa sprzedała jedno miejsce parkingowe Pani Karolinie Bronszewskiej za kwotę netto (bez VAT) 29,0 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

Program opcji

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

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

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

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w pierwszej połowie 2024 roku wynosił 1,0 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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.

Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej

Na dzień 30 września 2024 roku Spółka i Grupa nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

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

- a) spółka Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. toczy spór ze Skarbem Państwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- b) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., która prowadziła projekt deweloperski Galileo, jest pozwany w kilku sprawach o obniżenie ceny lokali w związku z ich wadami, a także powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo, jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji oraz ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności tych podmiotów za szkodę ww. spółki związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz o odszkodowanie. Ze względu na przekształcenia wewnątrz Grupy, w niektórych przypadkach pozwany jest spółka Ronson Development South Sp. z o.o. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- c) z wniosków trzech spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku toczyło się kilkanaście postępowań egzekucyjnych przeciwko kilku spółkom powiązanim, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w transakcjach sprzedaży nieruchomości); postępowania te mają na celu egzekucję należności o zwrot zadatków albo zapłatę zadatków w podwójnej wysokości, jak również o zwrot udzielonej pożyczki. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- d) z powództwa trzech ww. spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku toczyły się również 3 postępowania sądowe – dwa o zapłatę i jedno o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – dwa z tych postępowań skierowane wobec dwóch spółek z punktu c powyżej i jedno wobec ich jedyne go członka zarządu, przy czym wszystkie te postępowania zakończyły się w wyniku wydania wyroku lub nakazu zapłaty korzystnych dla spółek z grupy Ronson lub, w przypadku postępowania o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, cofnięciem powództwa na skutek zawarcia ugody i wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej. Więcej informacji znajduje się w Nocie 23 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Gwarancje udzielone przez Spółkę

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 69 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku w porównaniu do 65 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

Sprawozdanie Zarządu

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 listopada 2024 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 12 listopada 2024 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2023 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 650	7 506
Nieruchomości inwestycyjne	9	58 616	83 220
Wartości niematerialne i prawne		412	468
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	26	499	532
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7 302	6 369
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	22 280	21 663
Aktywa trwałe razem		96 759	119 759
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	779 666	792 488
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	24 752	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	47 453	53 539
Zaliczki na grunty	12	21 450	17 550
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 332	3 450
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	26	153	145
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		13 520	12 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		305 754	203 860
Aktywa obrotowe razem		1 195 081	1 083 841
Aktywa razem		1 291 839	1 203 599
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		2 576	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		371 251	371 052
Kapitał własny razem		534 876	533 672
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	16	275 587	118 676
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	15	-	19 519
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	15 107	36 350
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	720	720
Zobowiązania długoterminowe razem		291 414	175 265
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	17	48 092	89 762
Zobowiązania krótkoterminowe związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	14	23 450	-
Obligacje	16	58 548	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	16	5 116	6 810
Zabezpieczone kredyty bankowe	16	1 745	8 815
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17	-	9 538
Zaliczki otrzymane	20	287 260	234 175
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		2 598	534
Rezerwy		2 986	3 103
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	35 755	36 017
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	15	-	6 074
Zobowiązania krótkoterminowe razem		465 550	494 662
Zobowiązania razem		756 963	669 927
Pasywa razem		1 291 839	1 203 599

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2024	Za okres 9 miesiące zakończony 30 września 2023	Za okres 3 miesiące zakończony 30 września 2023
		(poddane przeładowi/ niebadane)	(nie poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)	(nie poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	21	275 894	39 631	318 898	142 467
Przychody ze sprzedaży		275 894	39 631	318 898	142 467
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	21	(187 128)	(32 111)	(210 253)	(89 994)
Zysk brutto		88 766	7 519	108 646	52 473
Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-	-	(842)	-
Koszty sprzedaży i marketingu		(5 282)	(1 981)	(4 196)	(1 170)
Koszty ogólnego zarządu		(23 952)	(7 671)	(19 239)	(5 928)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		10	(1)	(729)	(3)
Pozostałe koszty		(2 976)	(1 280)	(6 075)	(1 276)
Pozostałe przychody		5 879	1 987	1 178	209
Wynik z działalności operacyjnej		62 445	(1 427)	78 743	44 306
Przychody finansowe		5 159	1 040	2 729	1 401
Koszty finansowe		(10 855)	(2 838)	(12 587)	(5 504)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	15	-	-	6 422	46
Wynik operacji finansowych netto		(5 696)	(1 798)	(3 436)	(4 057)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		56 749	(3 225)	75 308	40 249
Podatek dochodowy (koszt)	18	(7 818)	1 749	(15 698)	(7 104)
Zysk netto z działalności		48 931	(1 476)	59 610	33 145
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		48 931	(1 476)	59 610	33 145
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		48 931	(1 476)	59 610	33 145
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowity zysk netto z działalności		48 931	(1 476)	59 610	33 145
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		48 931	(1 476)	59 610	33 145
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		48 931	(1 476)	59 610	33 145

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 052	533 672
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 września 2024	-	-	-	-	48 931	48 931
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	48 931	48 931
Płatności w formie akcji	-	-	1 004	-	-	1 004
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	(48 733)	(48 733)
Stan na dzień 30 września 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	2 576	(1 732)	371 251	534 876

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2023	12 503	150 278	-	(1 732)	290 347	451 396
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 września 2023	-	-	-	-	59 610	59 610
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	59 610	59 610
Płatności w formie akcji	-	-	1 232	-	-	1 232
Stan na dzień 30 września 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	1 232	(1 732)	349 357	512 238

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2024	2023
W tysiącach złotych	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		48 931	59 610
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		602	651
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		-	842
Koszty finansowe		9 750	11 464
Przychody finansowe		(3 950)	(2 700)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(104)	1 094
Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	-	(6 422)
Odwroćenie odpis aktualizujący wartość należności		(861)	-
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		11	730
Płatności w formie akcji w kapitałach		1 005	1 232
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		7 818	15 698
Podsuma		63 202	82 198
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod budowę		27 023	16 833
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(32)	(38)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(3 900)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		3 667	20 352
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(711)	577
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		(24 884)	22 501
Zmiana stanu rezerw		(117)	(535)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	20	53 085	14 455
Podsuma		117 333	156 342
Odsetki zapłacone		(18 768)	(12 517)
Odsetki otrzymane		3 450	2 522
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(26 784)	(5 423)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		75 231	140 924
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(661)	(163)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(102)	(583)
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		-	1 073
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		73	53
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(689)	381
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	16	114 400	83 393
Spłata kredytów bankowych	16	(123 663)	(83 439)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	16	195 630	59 137
Wykup obligacji		(81 085)	-
Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu		(27 232)	(25 000)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1 516)	(1 351)
Wypłata dywidendy		(48 733)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		27 801	32 741
Przepływy pieniężne netto		102 343	174 045
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		203 860	51 185
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	(10)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		306 203	225 220
W tym: środki pieniężne prezentowane jako aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		449	-

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 45 294 tys. złotych na dzień 30 września 2024 oraz 14 313 tys. złotych na dzień 30 września 2023 roku. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2023 wyniosły 13 903 tys. złotych.

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

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

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

Na dzień 30 września 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiada ponad 70% akcji. Na dzień 30 września 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowią akcje własne Spółki.

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

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

Beneficjentem rzeczywistym Spółki oraz jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 listopada 2024 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2024 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-18).

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

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

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

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

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

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

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

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

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

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

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

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień		
			30 września	31 grudnia	
			2024	2023	
51	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
52	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
53	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
54	Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%
55	Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
56	Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
57	Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
58	Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%
59	Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
60	Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
61	Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
62	Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
63	Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%
c. inne nie podlegające konsolidacji pełnej:					
64	Coralchief sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%
65	Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp. k.	2016	Polska	50%	50%
66	Ronson IS sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%
67	Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	Polska	50%	50%

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

(2) 99,66% udziałów w spółce posiada Ronson Development SE, pozostałe 0,34% udziałów posiadają: Ronson Development sp. z o.o. (0,19%), Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. (0,09%), Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. (0,03%) oraz Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. (0,03%), wszystkie te spółki są w 100% własnością Ronson Development SE.

(3) 100% udziałów w spółce Ronson Development SPVI Sp. z o.o. zostały zbyte przez Spółkę w dniu 15 października 2024 roku. Więcej informacji w nocie 28 „Wydarzenia po dacie bilansowej”

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu zabudowy (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego 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 środki pieniężne i ich ekwiwalenty spółki holdingowej i finansującej, 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 metodą zamortyzowanego kosztu. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych jak również efekt wyceny zobowiązania do wartości godziwej. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

	W tysiącach złotych (PLN)												Na dzień 30 września 2024	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Aktywa segmentu	679 114	120 443	1 680	85 224	131 291	10 294	32 455	-	89 367	-	-	(1 028)	1 148 840	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142 999	-	142 999	
Aktywa razem	679 114	120 443	1 680	85 224	131 291	10 294	32 455	-	89 367	-	142 999	(1 028)	1 291 839	
Zobowiązania segmentu	285 344	24 800	718	24 204	35 435	127	9 027	-	19 433	-	-	(718)	398 370	
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358 593	-	358 593	
Zobowiązania razem	285 344	24 800	718	24 204	35 435	127	9 027	-	19 433	-	358 593	(718)	756 963	

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

	W tysiącach złotych (PLN)												Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody/Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	171 179	23 879	55	658	30 401	-	11 983	-	37 794	-	-	(55)	275 893	
Wynik segmentu	67 279	1 796	30	373	4 787	(20)	3 987	-	9 052	-	-	(30)	87 254	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24 348)	-	(24 348)	
Amortyzacja	(157)	(1)	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(297)	-	(460)	
Wynik działalności operacyjnej	67 122	1 795	30	373	4 787	(20)	3 987	-	9 047	-	(24 645)	(30)	62 445	
Przychody/koszty finansowe netto	1 102	86	-	(28)	203	(3)	417	-	235	-	(7 707)	-	(5 969)	
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wynik przed opodatkowaniem	68 223	1 880	30	345	4 990	(23)	4 404	-	9 282	-	(32 352)	(30)	56 749	
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7 818)	
Zysk/(strata) netto za okres													48 931	

(1) Przychody w Segmentach Mieszkań i Domów rozpoznawane są w momencie przejścia przez klienta kontroli nad lokalem, tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz otrzymania pełnej zapłaty.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

	W tysiącach złotych (PLN)													Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsiębiorstwa	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy					
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	210 633	-	1 473	722	26 262	-	56 432	-	24 387	-	462	(1 473)	318 899		
Wynik segmentu	70 235	(713)	(1 773)	(398)	4 903	-	21 221	-	6 325	-	-	1 773	101 572		
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22 278)	-	(22 278)		
Amortyzacja	(156)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(392)	-	(551)		
Wynik działalności operacyjnej	70 080	(713)	(1 773)	(398)	4 903	-	21 221	-	6 322	-	(22 670)	1 773	78 743		
Przychody/koszty finansowe netto	908	(21)	44	41	308	(3)	217	-	(12)	-	(4 899)	(44)	(3 437)		
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 422	-	6 422		
Wynik przed opodatkowaniem	70 988	(735)	(1 729)	(357)	5 211	(3)	21 438	-	6 334	-	(27 569)	1 729	75 308		
Podatek dochodowy													(15 698)		
Zysk/(strata) netto za okres													59 610		

(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.

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Za rok zakończony 31 grudnia 2023
Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	83 220	63 139
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	20	71
Zakup gruntów inwestycyjnych	-	11 000
Nakłady poniesione na realizację inwestycji	(412)	717
Przeniesione do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(24 212)	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	-	8 293
Saldo na dzień bilansowy, w tym:	58 616	83 220
Koszt na moment nabycia	44 920	69 412
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	763	744
Aktualizacja wartości godziwej	12 932	13 064

Na dzień 30 września 2024 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

W okresie zakończonym 30 września 2024 r. Grupa podjęła decyzję o reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej związanej z projektem Wolska do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 24,2 mln zł. Późniejsza sprzedaż miała miejsce 15 października 2024 roku.

Pomiar wartości godziwej

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

Pomiar wartości godziwej

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

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

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

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku były następujące:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2024
Wydatki związane z zakupem gruntu	401 358	-	(27 502)	655	374 511
Koszty prac budowlanych	173 298	-	(96 309)	148 662	225 651
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	19 987	-	(2 634)	5 197	22 551
Koszty finansowania zewnętrznego	51 421	-	(5 790)	14 843	60 474
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	7 363	-	-	2 136	9 499
Pozostałe	2 990	-	(2 173)	1 727	2 543
Produkcja w toku	656 417	-	(134 409)	173 221	695 228

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2024
Wyroby gotowe	109 608	134 409	(185 206)	58 811

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 września 2024
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4 577)	-	-	-	(4 577)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2024
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	31 041	789	(513)	-	(1 113)	30 204

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	792 488					779 666
--	----------------	--	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Za rok zakończony 31 grudnia 2023

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

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

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

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

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

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

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

(3) Związane ze zmianą opłat za użytkowanie wieczyste od 2023 roku. Kwota 19.611 tys. zł z tytułu korekty rekalkulacji opisanej w Nocie 23 (iv) Sprawy sądowe – Ursus Centralny oraz zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste w projekcie Miasto Moje.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod budowę**Grunty przeznaczone pod budowę**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilans otwarcia	21 663	21 094
Przeniesione z zapasów (wieczyste użytkowanie gruntów – MSSF 16)	-	1 674
Nakłady kapitałowe	617	1 018
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod budowę	-	7 402
Przeniesione do zapasów	-	(9 525)
Bilans zamknięcia	22 280	21 663
W tym:		
Wartość księgową ⁽¹⁾	29 260	28 643
Odpis aktualizujący	(6 980)	(6 980)
Bilans zamknięcia	22 280	21 663

⁽¹⁾ Obejmuje składnik aktywów według MSSF 16

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

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	19 557	23 017
Należności z tytułu dostaw i usług	2 033	3 313
Należności pozostałe	13 252	13 361
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego – MSSF 16)	286	2 800
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	12 325	11 048
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	47 453	53 539

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,6 mln zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku oraz 2,4 mln zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

W okresie zakończonym 30 września 2024 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa zaksięgowwała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 2,1 mln PLN i 3,8 mln PLN jako należności nieściągalne ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach.

Na saldo pozostałych należności składają się głównie należności sporne opisane w Nocie 23. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny status postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 13,9 mln zł jest w pełni odzyskiwalna.

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

W dniu 7 lutego 2024 roku Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) doręczono wydany przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie dnia 6 lutego 2024 roku wynik kontroli celno-skarbowej prowadzonej w przedmiocie rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 roku.

Naczelnik UCS stwierdził, iż znalazł nieprawidłowości w zakresie rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług oraz zakwestionował prawo Projekt 3 do odliczenia podatku VAT naliczonego z faktur wystawionych w związku z nabyciem przez Projekt 3 nieruchomości gruntowych. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 3 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT, a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane – w części dotyczącej tych czynności). Projekt 3 nie zgadzając się z ustaleniami Naczelnika UCS nie skorygowała deklaracji VAT za okresy od lutego do kwietnia 2021 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W dniu 24 czerwca 2024 roku Projekt 3 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe.

Postanowieniem z 16 sierpnia 2024 roku termin zakończenia postępowania wyznaczono na 24 października 2024 roku. Termin zakończenia postępowania może ulec zmianie.

W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

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

W dniu 29 stycznia 2024 roku Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k. („Projekt 6”) doręczono wydany przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie dnia 17 stycznia 2024 roku wynik kontroli celno-skarbowej w przedmiocie rozliczeń Projekt 6 w podatku od towarów i usług za okres sierpień 2021 roku.

Naczelnik UCS stwierdził, iż znalazł nieprawidłowości w zakresie rozliczeń Projekt 6 w podatku od towarów i usług oraz zakwestionował prawo Projekt 6 do odliczenia podatku VAT naliczonego z faktur wystawionych w związku z nabyciem przez Projekt 6 nieruchomości gruntowych. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 6 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT, a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (zgodnie z którym wystawione faktury i dokumenty celne nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego w przypadku, gdy stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane – w części dotyczącej tych czynności). Projekt 6 nie zgadzając się z ustaleniami Naczelnika UCS nie skorygowała deklaracji VAT za sierpień 2021 roku.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku Projekt 6 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe.

W dniu 4 października Projekt 6 otrzymał od Naczelnika UCS Protokół Badania Ksiąg Podatkowych. W dniu 18 października 2024 roku wniósł zastrzeżenia do tego Protokołu.

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2024 roku termin zakończenia postępowania wyznaczono na 24 października 2024 roku. Termin zakończenia postępowania może ulec zmianie. W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

Nota 12 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus ⁽¹⁾	20 000	16 100
Razem	21 450	17 550

⁽¹⁾ jako zabezpieczenie wpłaconej zaliczki ustanowiono hipotekę na rzecz spółki zależnej Ronson.

W okresie zakończonym 30 września 2024 r. Grupa zapłaciła kolejną transzę płatności za grunt w dzielnicy Ursus w wysokości 3,9 mln zł – płatność została dokonana zgodnie z harmonogramem umowy.

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 30 września 2024 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	30 września 2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	31 040	-	-	(513)	-	789	(1 112)	30 204
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	744	-	-	(14)	34	-	-	763
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 625	-	-	(80)	-	-	-	1 546
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	558	-	152	(117)	-	-	-	593

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	30 września 2024
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	35 368	-	-	1 622	(1 567)	915	(1 235)	35 103
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	650	-	-	2	-	-	-	652
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	720	-	-	69	(69)	-	-	720

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

W tysiącach złotych (PLN)	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenia	Zmniejszenia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesione do należności	31 grudnia 2023
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	16 793	(1 674)	-	-	(682)	-	19 612	(3 008)	31 040
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	673	-	-	-	(20)	91	-	-	744
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	-	1 674	-	-	(49)	-	-	-	1 625
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	364	-	381	(119)	(68)	-	-	-	558

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

⁽¹⁾ Dotyczy zmiany opłat za użytkowanie wieczyste od 2023 r. oraz zakupionych gruntów w użytkowaniu wieczystym. Kwota 14.215 tys. zł korekt przeliczeniowych została opisana w nocie 23 (iv) Sprawy sądowe – Ursus Centralny.

Nota 14 – Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania związane z nimi

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2024
Nieruchomości inwestycyjne	24 212
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	47
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	449
Aktywa razem	24 752

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	23 450
Zobowiązania razem	23 450

We wrześniu 2024 roku Grupa podjęła decyzję o sprzedaży spółki zależnej Ronson Development SPVI Sp. z o.o. (SPVI) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Na dzień 30 września 2024 roku spółka była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości połączonych w Warszawie, przy czym Spółka SPVI zapłaciła za tę nieruchomość jedynie część ceny wymaganej do zapłaty podatku VAT, który następnie został do SPVI zwrócony.

Nota 15 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

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

W dniu 14 marca 2024 r. został podpisany nowy aneks dotyczący wcześniejszego uregulowania zobowiązania wobec akcjonariusza, które zgodnie z nowym aneksem stałoby się wymagalne w kwietniu 2024 roku

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

Na tej podstawie Grupa rozpoznała 1,9 mln PLN kosztów finansowych z tytułu odwrócenia dyskonta od zamortyzowanego kosztu w związku ze zmianą założenia dotyczącego terminu spłaty i było traktowane jako modyfikacja pierwotnego zobowiązania. W dniu 5 kwietnia 2024 r. zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy zostało w pełni uregulowane.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 31 grudnia 2023 r. do końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 września 2024 r.:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego o kosztu [w złotych]	Spłata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.09.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	(27 231 660)	1 851 769	(212 732)	-
Część długoterminowa	19 519 018				
Część krótkoterminowa	6 073 604				

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

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

Nota 16 – Zobowiązania finansowe**Obligacje**

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 30 września 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
Bilans otwarcia	225 320	203 370
Wykup obligacji	(81 085)	(40 000)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji ⁽¹⁾	(20 114)	-
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	220 000	60 000
Koszty emisji	(4 256)	(863)
Zamortyzowany koszt emisji	1 080	1 262
Odsetki naliczone	17 074	24 134
Odsetki spłacone	(18 768)	(22 583)
Bilans zamknięcia	339 251	225 320
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	63 664	106 644
Zobowiązania długoterminowe	275 587	118 676
Bilans zamknięcia	339 251	225 320

⁽¹⁾ W dniu emisji nowej serii P2023A część obligacji V została umorzona. W dniu emisji nowej serii Y część obligacji W została umorzona - więcej informacji znajduje się w Nocie 27.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Obligacje na dzień 30 września 2024 roku

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽²⁾
Obligacje serii W ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	58 801	2 669	(253)	61 217	58 907
Obligacje serii X ⁽³⁾	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	1 472	(504)	60 967	61 200
Obligacje serii P2023A ⁽⁴⁾	PLN	Wibor 6M + 3,85%	2027	60 000	735	(1 320)	59 416	60 900
Obligacje serii Y ⁽⁵⁾	PLN	Wibor 6M + 3,30%	2028	160 000	241	(2 590)	157 651	160 000
Razem				338 801	5 116	(4 667)	339 251	341 007

(1) Zgodnie z informacją zawartą w raporcie bieżącym (ESPI) 17/2024 z dnia 13 września 2024 roku, Spółka postanowiła o całkowitym wykupie obligacji serii W na koniec VII okresu odsetkowego, tj. w dniu 15 października 2024 roku. Ponadto Spółka odkupiła 24 oraz 25 września 2024 roku w celu umorzenia obligacje serii W o łącznej wartości nominalnej 41,199,000 zł

(2) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 30 września 2024 r. sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

(3) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 r. są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln zł

(4) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.

(5) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2023 roku:

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

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

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

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

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

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

W warunkach emisji obligacji serii W, Spółka zobowiązała się, że wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „Wskaźnik” lub „Wskaźnik Zadłużenia Netto”) nie przekroczy 80%.

W warunkach emisji obligacji serii X, obligacji serii P2023A oraz obligacji serii Y, Spółka zobowiązała się, że Wskaźnik Zadłużenia Netto nie przekroczy 100%.

Przekroczenie wskazanych wyżej poziomów Wskaźnika skutkować będzie podwyższeniem marży poszczególnych serii obligacji i może prowadzić do obowiązku wykupu poszczególnych obligacji przez Spółkę. Grupa kontroluje wysokość wskaźnika na bazie miesięcznej.

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze Wskaźników, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zobowiązania finansowe**Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji**

Wskaźniki Zadłużenia Netto na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	30 września 2024	31 grudnia 2023
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	339 251	225 320
Zabezpieczone kredyty bankowe	1 745	8 815
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	25 593
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	546	489
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(13 520)	(12 809)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ⁽¹⁾	(306 203)	(203 860)
Dług netto	21 819	43 457
Kapitał własny razem	534 876	533 672
Wskaźnik	4,1%	8,2%
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii W	80,0%	80,0%
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii X, P2023A oraz Y	100,0%	100,0%

⁽¹⁾ W tym środki pieniężne zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży 449 tys. zł

Pozostałe kowenanty

Na podstawie Warunków emisji obligacji serii W transakcje nabycia usług, produktów lub aktywów od akcjonariusza Spółki posiadającego ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub od podmiotu powiązanego (w tym podmiotu kontrolującego łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub od zależnego od niego podmiotu spoza Grupy, nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu danego roku kalendarzowego.

Na podstawie Warunków emisji obligacji serii X, obligacji serii P2023A oraz obligacji serii Y transakcje nabycia usług, produktów lub aktywów od akcjonariusza Spółki posiadającego ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub od podmiotu powiązanego (w tym podmiotu kontrolującego łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub od zależnego od niego podmiotu spoza Grupy nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 2,0 mln złotych w ciągu danego roku kalendarzowego, przy czym, w celu uniknięcia wątpliwości, zwrot kosztów poniesionych przez takiego akcjonariusza lub podmiot w związku z zakupem usług, produktów lub aktywów dla Grupy od podmiotów trzecich nie stanowi nabycia tych usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku oraz w okresie zakończonym dnia 30 września 2023 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 734 tysięcy oraz 638 tysięcy złotych.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 30 września 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
Saldo otwarcia	8 815	16 297
Otrzymane kredyty bankowe	116 593	96 538
Splaty kredytów bankowych	(123 663)	(104 020)
Naliczone odsetki od kredytów	510	1 361
Splacone odsetki od kredytów	(510)	(1 361)
Oplaty bankowe zapłacone	(2 192)	(987)
Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	142	874
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	2 050	112
Saldo zamknięcia	1 745	8 815
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	1 745	8 815
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	1 745	8 815

Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 września 2024 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 30 września 2024 r. (w tys. złotych)
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,90%	23 czerwca 2023	2026	29 000	764
Ursus Centralny IIe	PLN	Wibor 3M + 2,10%	11 stycznia 2024	2027	121 400	980
Zielono Mi I	PLN	Wibor 1M + 2,70%	11 czerwca 2024	2027	45 500	-
Razem					195 900	1 745

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2023 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. złotych)
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2,80%	12 kwietnia 2023	2026	44 779	730
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,80%	23 czerwca 2023	2026	29 000	1 717
Między Drzewami I	PLN	Wibor 1M + 2,80%	23 czerwca 2023	2026	40 500	6 368
Razem					114 279	8 815

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

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 23. 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 od wypłaty poszczególnej transzy kredytu).

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	11 757	26 728
Zobowiązania związane z zakupem gruntów	-	23 450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	27 477	29 656
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	5 059	2 663
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2 634	3 536
Pozostałe zobowiązania	779	969
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkownika wieczystego do zobowiązania)	386	2 761
Zobowiązania razem	48 091	89 762

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

Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Grupa posiadała również linię kredytową od generalnego wykonawcy z oprocentowaniem WIBOR 6M. Grupa uznała, że zobowiązanie to powinno być traktowane jako zobowiązanie z tyt. dostaw i usług wobec generalnego wykonawcy, biorąc pod uwagę charakter i istotę transakcji, a także fakt, że rozliczenia z generalnymi wykonawcami stanowią normalny tok działalności operacyjnej Grupy. Oprocentowane odroczone zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2023 wyniosło 9,5 miliona złotych. W trakcie okresu zakończony 30 września 2024 roku zobowiązanie to zostało w pełni spłacone.

Zobowiązania związane z zakupem gruntów

Saldo dotyczy transakcji zakupu gruntu przeprowadzonej w dniu 19 września 2022 r., w której Grupa za pośrednictwem swojej spółki zależnej podpisała ostateczną umowę zakupu gruntu przy ulicy Wolskiej w Warszawie. We wrześniu 2024 r. Grupa podjęła decyzję o sprzedaży swojej spółki zależnej Ronson Development SPVI Sp. z o.o. (SPVI) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. W związku z tym Grupa zdecydowała o przeniesieniu tych zobowiązań do zobowiązań krótkoterminowych związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 18 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (nie poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2023 (nie poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek bieżący				
Podatek dochodowy za bieżący okres	29 845	6 832	5 590	414
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	195	144	2 963	3 226
Bieżący podatek dochodowy razem	30 040	6 976	8 553	3 639
Podatek odroczoney				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(22 451)	(10 996)	8 360	2 801
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	229	2 270	(1 215)	664
Odroczony podatek dochodowy razem	(22 222)	(8 725)	7 145	3 465
Podatek dochodowy razem	7 818	(1 749)	15 698	7 104

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 30 września 2024 wyniosła 13,8% (20,8 % w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2023 roku). Efektywna stopa procentowa za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024 roku była wynikiem wykorzystania kosztów odsetkowych z lat poprzednich które przekroczyły limit cienkiej kapitalizacji, na których to odsetkach nie zostało zawiązane aktywo z tytułu podatku odroczonego oraz na zawiązaniu aktywa z tytułu podatku odroczonego na pozostałej kwocie tych odsetek.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku:

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2024	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2024
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 915	(249)	4 666
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	-	2 951	2 951
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	36 741	(24 035)	12 706
Odsetki naliczone od pożyczek	1 294	(322)	972
Rezerwa na koszty okresu	1 117	(267)	850
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	-	2 635
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	423	-	423
Pozostałe	797	(71)	726
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	47 922	(21 991)	25 931
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	63 903	(45 018)	18 886
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	9 811	1 178	10 989
Odsetki naliczone	567	3	570
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	2 754	39	2 793
Różnica w wartości podatkowej na zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu	431	(431)	-
Pozostałe	438	60	498
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	77 904	(44 168)	33 736
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 18)		(22 177)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 922		25 931
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	77 904		33 736
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(41 554)		(18 629)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	6 369		7 302
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	36 350		15 107

Nota 20 – Zaliczki otrzymane

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	231 008	139 911
- wzrost (zaliczki otrzymane)	329 278	485 505
- spadek (przychód rozpoznany)	(275 093)	(394 408)
Łącznie zaliczki otrzymane	285 192	231 008
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	2 068	3 167
Razem	287 260	234 175

* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 30 września 2024 roku.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Zaliczki otrzymane

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

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

Nota 21 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (nie poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2023 (nie poddane przeładowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>				
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	275 894	39 631	318 898	142 467
łącznie przychody ze sprzedaży	275 894	39 631	318 898	142 467
Koszty własne				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(187 128)	(32 111)	(210 253)	(89 994)
łącznie koszty własne	(187 128)	(32 111)	(210 253)	(89 994)
Marża brutto ze sprzedaży	88 766	7 519	108 646	52 473
Marża brutto ze sprzedaży %	32%	19%	34%	37%

Nota 22 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2024 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka przeprowadziła analizę i nie zidentyfikowała przesłanek do świadczących o trwałej utracie wartość zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe**(i) Zobowiązania inwestycyjne**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Zakontraktowana kwota na dzień 30 września 2024 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 30 września 2024	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2023 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2023
Hochtief Polska S.A.	153 273	69 000	70 300	33 657
EBUD – Przemysłówka Sp. z o.o.	22 800	15 979	43 178	4 162
ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	20 538	12 161	-	-
KMJ Developer Sp. z o.o.	17 050	11 299	-	-
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	96 918	11 220	96 918	49 342
Totalbud S.A.	17 836	4 092	17 434	11 914
Leancon Sp. z o.o.	32 500	2 799	32 510	3 455
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	36 600	912	36 000	13 966
Karmar S.A.	-	-	112 078	2 192
Razem	397 515	127 463	408 418	118 687

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Osiedle Vola	-	22 429
Nova Królikarnia 4b1	16 826	27 283
Między Drzewami I	-	23 892
Miasto Moje VII	-	-
Ursus Centralny IIe	53 400	-
Zielono Mi I	45 500	-
Razem	115 726	73 604

(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 30 września 2024 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Data zakończenia*	Na dzień 30 września 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2023 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 września 2024	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 30 września 2024	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2023
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	155 409	98 662	56 747	87 325	19 391	67 934
Miasto Moje VII	Q4 2024	123 067	99 113	23 954	73 936	25 722	48 214
Zielono Mi I	Q3 2025	38 652	13 821	24 831	-	-	-
Między Drzewami	Q3 2024	31 560	28 433	3 127	53 777	17 613	36 164
Nova Królikarnia 4b1	Q2 2025	29 990	18 419	11 571	14 071	4 743	9 329
Miasto Moje VIII	Q2 2026	22 452	1 779	20 672	-	-	-
Ursus Centralny II d	Q1 2027	19 083	1 233	17 850	-	-	-
Viva Jagodno III	Q3 2025	14 784	5 637	9 147	6 499	438	6 062
Między Drzewami II	Q2 2026	13 716	567	13 150	-	-	-
Nowe Warzymice V.1	Q2 2025	7 516	5 001	2 516	-	-	-
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	7 004	2 543	4 461	-	-	-
Nowa Północ Ia	Q1 2024	3 682	1 623	2 059	30 451	15 354	15 097
Eko Falenty I	Q4 2023	3 525	2 188	1 336	20 653	14 288	6 365
Nowa Północ IB	Q3 2025	2 826	665	2 161	-	-	-
Ursus Centralny II c	Q3 2023	2 143	1 535	608	82 765	71 746	11 019
Miasto Moje VI	Q1 2023	1 790	1 088	701	8 240	6 116	2 125
Miasto Moje V	Q3 2022	344	287	57	1 336	383	953
Viva Jagodno II b	Q2 2023	255	259	(4)	5 305	1 330	3 976
Miasto Moje IV	Q4 2021	111	97	15	334	229	105
Ursus Centralny II b	Q1 2023	28	28	-	699	691	7
Nowe Warzymice III	Q4 2022	-	6	(6)	32	37	(4)
Osiedle Vola	Q1 2024	-	(7)	7	68 937	49 593	19 344
Grunwaldzka	Q2 2023	-	-	-	3 213	778	2 435
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	-	(24)	24	2 030	598	1 432
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	6	(6)	22	28	(6)
Viva Jagodno II a	Q4 2022	-	2	(2)	2 151	226	1 925
Pozostałe (stare) projekty		2 378	2 233	145	1 810	1 706	104
Razem (wyłączając JV)		480 316	285 195	195 121	463 587	231 008	232 578
Wilanów Tulip	Q3 2021	-	-	-	8 833	5 023	3 810
Razem		480 316	285 195	195 121	472 419	236 031	236 389

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe****(iv) Sprawy sporne****Ursus Centralny**

Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. ("Spółka Ursus Centralny") jest stroną postępowania sądowego dotyczącego ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Taylora 6, 6A. Grupa traktuje to jako zobowiązanie warunkowe.

W postępowaniu sądowym toczącym się w sprawie w dniu 14 marca 2024 roku wydana została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego wyceniająca nieruchomość na kwotę 124.928.900,00 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery miliony dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset złotych). Przedmiotem wyceny była działka o numerze ewidencyjnym 98/2. Data, na którą określono wartość oraz stan przedmiotu wyceny to 19 listopada 2021 roku, tj. dzień, w którym nastąpiło wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej przez Prezydenta m.st. Warszawy. Opinia biegłego sporządzona jest w oparciu o metodę porównawczą oraz metodę korygowania ceny pośredniej. Spółka Ursus Centralny wniosła zastrzeżenia do opinii biegłego. Na skutek wniesionych zastrzeżeń sąd w dniu 16 maja 2024 roku wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii uzupełniającej, w celu udzielenia odpowiedzi na pytania zawarte w zastrzeżeniach. W opinii uzupełniającej biegły nie ustosunkował się do wniesionych przez Spółkę Ursus Centralny zastrzeżeń do opinii. W związku z powyższym Spółka Ursus Centralny wniosła zastrzeżenia do opinii uzupełniającej biegłego. Na skutek wniesionych zastrzeżeń do opinii uzupełniającej sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 28 stycznia 2025 r., na którym zaplanowane jest przesłuchanie biegłego.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2024 oraz trudno jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie.

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

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

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Galileo"), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 roku) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. W związku z jego wydaniem Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł, na dzień 31 grudnia 2022 roku. Do tej pory Spółka zawarła w czterech sprawach ugody, na mocy których doszło do zapłaty należności z tytułu obniżenia ceny i strony zobowiązały się do zawarcia ugód sądowych, w ramach których nastąpi cofnięcie powództw.

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo ("Eiffage"), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od projektantów i ich ubezpieczyciela z tytułu szkody wyrządzonej przy realizacji tej inwestycji. Rozstrzygnięcie tego sporu sądowego nie jest spodziewane w roku 2024.

W pierwszym kwartale 2024 roku wydane zostały 2 wyroki w I instancji. Pierwszy z nich zasądza od Spółki Galileo kwotę w łącznej wysokości 669.003,41 (sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzy 41/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wezwania do zapłaty, które na chwilę obecną są zbliżone do wysokości roszczenia głównego. Sprawa, w której wydany został wyrok jest o tyle szczególna, że dotyczyła 4 lokali w inwestycji, pozostających we własności jednej osoby – stąd kwota zasądzona przez Sąd jest tak wysoka. Spółka planuje wnieść apelację od wyroku. Na dzień sporządzenia informacji, nie zostało jeszcze doręczone uzasadnienie od wyroku, w związku z tym nie da się przewidzieć terminu na wniesienie apelacji.

Drugi wyrok wydany w pierwszym kwartale 2024 roku dotyczył zagadnienia przekroczenia przez powodów terminu na zgłoszenie roszczeń z tytułu rękojmi, które według nich nie nastąpiło w związku z zatajeniem wad. Sąd w wyroku oddalił w całości powództwo.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Należności i zobowiązania warunkowe****(iv) Sprawy sporne****Galileo**

Powodowie wnieśli apelację od wyroku. W apelacji powodowie podnieśli nową argumentację w zakresie podstawy dochodzonego przez nich roszczenia powołując się na odpowiedzialność kontraktową Spółki Galileo (art. 471 k.c.). Do tej pory jako podstawę roszczenia powodowie wskazywali wyłącznie odpowiedzialność z tytułu rękojmi. W sprawie została złożona odpowiedź na apelację, w której podniesiony został m. in. zarzut przedawnienia roszczenia powodów z tytułu odpowiedzialności kontraktowej. Nie został jeszcze wyznaczony termin rozprawy apelacyjnej. Podobny stan faktyczny, jak w tej sprawie stanowi przedmiot jeszcze jednego postępowania przed sądem, przy czym nowa argumentacja w zakresie podstawy roszczenia została podniesiona przez powodów w pisemnym stanowisku końcowym przed wydaniem wyroku przez sąd I instancji.

W trakcie roku 2024 Grupa nie wykorzystwała ani nie utworzyła nowej rezerwy w tej sprawie.

Pozostałe sprawy prowadzone z udziałem Spółki Galileo pozostają na etapie rozpoznania przez sąd I instancji. Obecnie Spółka Galileo jest uczestnikiem w sumie 8 postępowań (z czego 6 znajduje się w sądzie I instancji, 1 w sądzie II instancji oraz 1 przed Sądem Najwyższym).

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

Trzy spółki z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”), Ronson Development SPV4 sp. z o.o. („SPV4”) oraz Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp.k. („Projekt 4”) są stronami kilkunastu postępowań egzekucyjnych, przeciwko grupie kilku powiązanych ze sobą spółek, które były sprzedającymi lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży niektórych nieruchomości gruntowych. Roszczenia spółek z Grupy stanowią w szczególności roszczenia o zwrot wpłaconych zadatków albo żądania zapłaty ich podwójnej wysokości, roszczenia o zwrot udzielonej pożyczki, czy też roszczenia o zapłatę odszkodowania.

W dniu 5 czerwca 2024 roku spośród 11 toczących się postępowań egzekucyjnych jedno zostało umorzone z uwagi na brak przejścia nieruchomości na własność. Nowa egzekucja z tej nieruchomości będzie mogła być wszczęta dopiero po upływie 9 miesięcy od daty drugiej licytacji. Jednocześnie z uwagi na uprawomocnienie się nakazu zapłaty wydanego w dniu 4 stycznia 2024 roku w jednej z toczących się spraw sądowych, po nadaniu mu klauzuli wykonalności, zostało wszczęte kolejne postępowanie egzekucyjne. Wobec powyższego na dzień sporządzenia niniejszego raportu w toku jest łącznie 11 postępowań egzekucyjnych. Dodatkowo spółki z Grupy wystąpiły do sądu z czterema wnioskami o wyjawienie majątku dłużnika, sprawy otrzymały sygnatury i odbyły się już pierwsze rozprawy, a terminy kolejnych zostały wyznaczone na wrzesień 2024 roku.

Na podstawie aktualnego stanu postępowania oraz najlepszej oceny Zarządu, Grupa rozpoznała odpis aktualizujący wartość aktywów w kwocie 2,6 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 oraz oszacowała, że reszta aktywów Grupy jest odzyskiwalna. W związku z podpisaniem poniższej umowy Grupa odwróciła 0,9 mln PLN odpisu i odzyskała te aktywa w okresie zakończonym 30 września 2024 roku.

W lipcu 2024 spółki z grupy Ronson, zaangażowane w powyższe spory, zawarły porozumienie z głównym współnikiem oraz jedynym członkiem zarządu podmiotów, z którymi te spory się toczą oraz z niektórymi z tych podmiotów. Na mocy tego porozumienia: (i) wszystkie zobowiązania tych podmiotów wobec ww. spółek z grupy Ronson zostały potwierdzone i uznane, (ii) zostały udzielone dodatkowe zabezpieczenia spłaty należności spółek z grupy Ronson w postaci dobrowolnego poddania się egzekucji przez ww. współnika i członka Zarządu oraz przez jeden z tych podmiotów, (iii) została wydana zgoda na wykreślenie hipoteki z nieruchomości spółki z grupy Ronson oraz uznanie powództwa o wykreślenie tej hipoteki i na dzień niniejszego sprawozdania hipoteka ta została już wykreślona z księgi wieczystej, (iv) została złożona do depozytu oraz we wrześniu 2024 roku została wydana spółce z Grupy kwota objęta jednym z powyższych roszczeń. Ponadto zawarto umowę przelewu wierzytelności przyszłych, na mocy której mogą zostać zaspokojone inne roszczenia spółek z Grupy. W zamian jedna ze spółek z Grupy zgodziła się na umorzenie postępowania egzekucyjnego wobec wybranej nieruchomości.

W związku z wykreśleniem hipoteki z nieruchomości spółki z grupy Ronson, o której mowa powyżej, spółka ta cofnęła powództwo w tym zakresie. W związku z wydaniem spółce z Grupy kwoty objętej jednym z roszczeń, o którym mowa powyżej, spółka ta zobowiązała się nie egzekwować tego roszczenia, pomimo że zapadł prawomocny wyrok zasądający na korzyść spółki.

Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczania ryzyka walutowego lub ryzyka stopy procentowej wynikającego z działalności Grupy i jej źródeł finansowania. Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2023 r., a także w okresie zakończonym 30 września 2024 r., Grupa nie prowadziła obrotu (pochodnymi) instrumentami finansowymi.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

Pod względem ryzyk specyficznych dla sektora, w którym Grupa prowadzi działalność, Grupa jest narażona na potencjalny wzrost kosztów budowy, potencjalny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów po rozsądnych cenach, co może prowadzić do znacznego negatywnego wpływu na marże projektów, wydłużenie procedur administracyjnych, a także rosnącą konkurencję na rynku są uważane za najbardziej istotne czynniki niepewności w okresie finansowym kończącym się 30 września 2024 r.

Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Po spowolnieniu w 2023 roku, wzrost gospodarczy ma przyspieszyć w 2024 i 2025 roku. Według ostatnich publikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), wzrost gospodarczy Polski w 2024 r. powinien oscylować wokół 3,4%. Będzie on wspierany przez „silną konsumpcję prywatną i publiczną, podczas gdy bilans handlowy powinien hamować wzrost. Inwestycje będą miały pozytywny wpływ na wzrost w 2024 r., mniejszy niż w 2023 r., ale przyspieszą w 2025 roku. Przewiduje się, że inflacja zmniejszy się w 2024 i 2025 r., ale presja cenowa pozostanie podwyższona w kontekście rosnącego popytu krajowego, rosnących kosztów pracy i stopniowego odmrażania cen energii. Inwestycje w obronność i wydatki socjalne opóźniają konsolidację fiskalną”. Oczekuje się, że inflacja spadnie z 10,9% na koniec 2023 roku do około 4,9% na koniec 2024 roku.

Oczekuje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrośnie do 5,7% PKB w 2024 roku. Wydatki na obronność mają dalej rosnąć.

Stopa bezrobocia ma nieznacznie wzrosnąć w 2024 r., ale w sierpniu w obliczu negatywnych trendów demograficznych pozostała ona na historycznie niskim poziomie blisko 5%. Przewiduje się stagnację zatrudnienia w 2024 i 2025 roku. Oczekuje się, że do 30 września 2024 r. stopa bezrobocia w Polsce wyniesie 5,5%. Oczekuje się, że płace będą nadal rosły w szybkim tempie, z oczekiwanym wzrostem płacy minimalnej o 23% w 2024 r. oraz 9,8% wzrostem średniego wynagrodzenia. Płace realne mają znacząco wzrosnąć zarówno w 2024, jak i 2025 roku.

Prognozuje się, że w 2025 r. realny PKB wzrośnie o 3,2%. Konsumpcja prywatna ma pozostać głównym motorem wzrostu dzięki przyspieszeniu inwestycji finansowanych ze środków UE, przy jednoczesnym spowolnieniu wzrostu konsumpcji publicznej. Oczekuje się, że ujemny wkład eksportu netto zmniejszy się.

Zagrożenia dla perspektyw wiążą się głównie z dalszymi opóźnieniami w realizacji inwestycji finansowanych ze środków UE oraz wyższą stopą oszczędności gospodarstw domowych.

Wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w ciągu ostatnich 2 lat. Spowodowała ona wzrost inflacji, w szczególności związany ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji w 2023 r. kształtował się na poziomie 6,2% i spadł do 4,9% pod koniec września 2024 r.

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

Wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w ciągu ostatnich 2 lat. Spowodowała ona wzrost inflacji, w szczególności związany ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji w 2023 roku wyniósł 6,2% i spadł do 4,9% na koniec września 2024 roku.

Stopa Wibor pozostaje na tym samym poziomie z niewielkimi zmianami w okresie od stycznia 2024 roku.

Począwszy od lipca 2023 r. 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR stopniowo spadała z poziomu 6,95% do poziomu 5,85% na koniec trzeciego kwartału. Efekt spadku stóp procentowych będzie miał pozytywne konsekwencje dla Grupy w postaci niższych kosztów odsetkowych w nadchodzących latach. Koszty odsetkowe za okres zakończony 30 września 2024 r. wyniosły 17,1 mln zł w porównaniu do 17,9 mln zł (z uwzględnieniem kosztów kapitalizowanych w zapasach) za okres zakończony 30 września 2023 r. Spadek kosztów finansowych wynika głównie z niższych stóp procentowych i niższej marży od nowo zaciągniętych zobowiązań finansowych.

Pierwsze półrocze 2024 r. rozpoczęło się od silnej sprzedaży, która później spadła z powodu niepewności związanej z nowym rządowym planem dotyczącym kredytów preferencyjnych, a także opóźnienia w jego zatwierdzeniu.

Głównym kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek w pierwszym półroczu 2024 r. był fakt, że z końcem grudnia 2023 r. nie było już możliwości ubiegania się o kredyty z dopłatami (kredyty BK2). Przez całe pierwsze półrocze banki analizowały jednak złożone wcześniej wnioski i udzielały kredytów, czego efektem było podpisanie znaczącej liczby umów deweloperskich. Liczba kredytów z dopłatami udzielonych nabywcom pierwszych mieszkań w Polsce przekroczyła wstępne założenia. Według nieostatecznych danych, na koniec marca 2024 r. było już blisko 100 tys. kredytów z dopłatami, a w kwietniu na rozpatrzenie czekało jeszcze kilka tysięcy wniosków. Można szacować, że w pierwszym kwartale 2024 r. na rynku pierwotnym w sześciu największych aglomeracjach udzielono kilkanaście tysięcy takich kredytów (12 000–15 000).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości**

W kwietniu 2024 r. nowo wybrany rząd sfinalizował pierwszy projekt dopłat do kredytów hipotecznych – „Mieszkanie na start”, aby uzyskać więcej informacji na temat szczegółów planu, zapoznaj się z notą 23 do sprawozdania finansowego za drugi kwartał 2024 roku. Na razie przyszłość „Mieszkania na start” jest niepewna, a dalsze decyzje będą zależeć od zdolności rządu do przewyciężenia wewnętrznych sporów i wprowadzenia niezbędnych zmian.

W okresie zakończonym 30 września 2024 r. główne miasta doświadczyły spadku popytu w związku z zakończeniem programu Bezpieczny Kredyt 2% (BK2), co spowodowało spadek sprzedaży w sześciu największych miastach o 44,0% w porównaniu do analogicznego okresu 2023 r. i aż 6,9% spadek sprzedaży w III kwartale 2024 r. w porównaniu do II kwartału 2024 r.

Trzeci kwartał 2024 r. był kolejnym kwartałem oczekiwania na decyzje w sprawie nowego programu kredytowego „Mieszkanie na Start”. Deweloperzy, którzy przygotowali ofertę do tego programu w pierwszej połowie 2024 r., spowolnili wprowadzanie nowych projektów do sprzedaży. Był to czwarty z rzędu kwartał, w którym deweloperzy sprzedali mniej mieszkań niż wprowadzili do oferty. Podaż mieszkań na rynku rosła, a wraz z nią presja na wyhamowanie wzrostu cen. Oferta na koniec września dla 6 największych rynków wyniosła łącznie 52 200 lokali.

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

Grupa zaobserwowała powyższą sytuację i przygotowuje odpowiednią ofertę.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Według GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 2024 r. wyniósł 4,9%, co jest najwyższym poziomem od grudnia 2023 roku i wzrósł z 4,3% na koniec sierpnia 2024 roku.

Inflacja przyspieszyła głównie w przypadku żywności i napojów bezalkoholowych (4,7% wobec 4,1% w sierpniu), mieszkań i usług komunalnych (9,7% wobec 9%), zdrowia (6,1% wobec 2,7%), komunikacja i łączność (2,6% wobec 1%) oraz rekreacji i kultury (5,4% wobec 4,1%). Tymczasem ceny spadły w przypadku kosztów transportu (-1,5% wobec -1,4%) oraz odzieży i obuwia (-1,8% wobec -1,4%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły we wrześniu o 0,1%, zgodnie ze wstępnymi szacunkami, podobnie jak w sierpniu.

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

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

Zarząd nadal monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmie 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, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

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

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

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 r. i ustabilizowały się w 2023 r. Nadal istnieje ryzyko, że koszty budowy mogą rosnąć w 2024 roku. Dotychczasowy wzrost wynikał głównie z rosnących cen materiałów budowlanych i energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a także z kontynuacji konfliktu rosyjsko-ukraińskiego powodującego wzrost cen energii w całej Europie oraz niedoborów pracowników budowlanych, a także wzrostu kosztów pracy ze względu na wzrost minimalnego średniego wynagrodzenia pracowników. Koszty pracy w budownictwie wzrosły o około 14,2% zgodnie z opublikowanymi informacjami w czerwcu 2024 r.

Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, jednak dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko rynkowe – Ryzyko kosztów budowy oraz niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę**

Generalny wykonawca jest odpowiedzialny za prace budowlane i ukończenie projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania lokali mieszkalnych. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie. Ryzyko związane z nienależytym wykonaniem umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w realizacji projektu lub mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy. Spółka upatruje potencjalnych źródeł nienależytego wykonania zobowiązań przez generalnego wykonawcę w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzroście wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzroście cen energii.

Niewłaściwe wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium wyboru generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm i sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), a także jakość polisy ubezpieczeniowej obejmującej wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

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

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

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

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

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w sektorze prywatnego najmu – PRS. Segment ten został zidentyfikowany jako obiecujący i komplementarny dla działalności mieszkaniowej Grupy. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych i wizerunkowych (m.in. wzrost zaangażowania kapitałowego, wzrost poziomu zadłużenia, zmniejszenie elastyczności w reagowaniu na sygnały rynkowe, obniżenie konkurencyjności danej spółki, ryzyko słabszych wyników w stosunku do prognoz, ryzyko negatywnego PR), które mogą pojawić się w trakcie jej funkcjonowania.

Pomimo wcześniej przeprowadzonych analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki takich projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

Na dzień 30 września 2024 r. wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 58,6 mln PLN, z czego 50,3 mln stanowiły grunty przeznaczona pod zabudowę w segmencie PRS., co stanowiło około 3,9% aktywów Grupy.

Na dzień 30 września 2024 Grupa przeklasyfikowała jedną ze swoich nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 24,2 mln PLN do aktywów zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży ze względu na brak możliwości realizacji przez Grupę odpowiedniego planu rozwoju, który został pierwotnie wyznaczony dla tego aktywa. Spółka zależna została sprzedana 15 października 2024 roku

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 września 2024 r. nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (Nota 31). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem przeprowadzanych przez Spółkę ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko legislacyjne i administracyjne**

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

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

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 30 września 2023 r. (pomimo tego, że wiele jej rozwiązań będzie faktycznie obowiązywało od 1 stycznia 2026 r. lub od uchwalenia planu ogólnego przez gminę), wprowadziła istotne zmiany, które powinny zostać uwzględnione już w 2024 roku. Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych w ww. ustawie należy bowiem wskazać:

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

Ponadto z dniem 1 lipca 2024 r. zakończy się okres przejściowy obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. ustawa deweloperska) i od dnia 1 lipca 2024 r. sprzedaż mieszkań w realizowanych projektach deweloperskich odbywa się zgodnie z nową ustawą deweloperską, która ma zastosowanie również do tych projektów, w których sprzedaż rozpoczęła się pod rządami dotychczasowych przepisów.

Ponadto 1 sierpnia 2024 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowelizacja warunków technicznych dotyczy w szczególności wymagań dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których najważniejsze obejmują:

- zmianę odległości między budynkami (co do zasady minimalna odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego o więcej niż 4 kondygnacjach nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki ma wynosić co najmniej 5 metrów);
- obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 25% powierzchni działek budowlanych przeznaczonych m.in. pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, chyba że z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika inny procent;
- zmianę minimalnej powierzchni lokali użytkowych, która wynosić będzie 25 m²;
- zwiększenie wymagań dotyczących urządzania przy budynkach wielorodzinnych placów zabaw przyjaznych dzieciom oraz miejsc rekreacji dla osób o szczególnych potrzebach (znowelizowane przepisy wprowadzają wymagania dotyczące minimalnej powierzchni placu zabaw w stosunku do liczby mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub zespole takich budynków. Określają również wymagania dotyczące wyposażenia placów zabaw oraz ich ogrodzenia lub nawierzchni);
- obowiązek zapewnienia pomieszczenia do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych o powierzchni co najmniej 15 metrów kwadratowych.

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

Biorąc jednak pod uwagę wieloletnie doświadczenie Spółki i Grupy na rynku, jej zdolność do szybkiego dostosowywania się do nowych warunków rynkowych, jej pozycję finansową i reputację na rynku, Zarząd uważa, że zmiany te będą miały mniejszy wpływ na Spółkę niż na innych deweloperów.

Czynniki ryzyka finansowego

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 września 2024 r. nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (Nota 32). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem przeprowadzanych przez Spółkę ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego****(i) Ryzyko walutowe**

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

Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

Na dzień 30 września 2024 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

(ii) Ryzyko płynności

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

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024:					
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	58 548	59 496	216 091	-	334 135
Odsetki od obligacji	31 833	25 012	30 481	-	87 326
Zabezpieczone kredyty bankowe	1 745	-	-	-	1 745
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 486	1 486	4 457	29 047	36 475
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	48 092	-	-	-	48 092
Razem	141 703	85 993	251 029	29 047	507 772

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

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez korzystanie z środków pieniężnych, kredytów bankowych i obligacji.

Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie i ich korzystne warunki.

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę (patrz Nota 9).

Na dzień 30 września spółka reklasyfikowała jedno ze swoich aktywów w łącznej kwocie 24,2 mln PLN do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ze względu na brak możliwości realizacji przez spółkę właściwego planu rozwoju, do którego zostało pierwotnie przeznaczone. Aktywo zostało sprzedane w dniu 15 października 2024 roku. Poza tym nie wystąpiły żadne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego****(iii) Szacowanie wartości godziwej**

Poza tym w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

(iiii) Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i obligacji (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) zaciągniętych przez Grupę jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR powiększony o marżę. Na 30 września 2024 r. WIBOR6M wynosił 5,85% (na 31 grudnia 2023 r. wynosił 5,82%). Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe oparte są na stawce WIBOR3M lub WIBORIM powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmark (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR – WIRON (Warsaw interest rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Więcej informacji na temat Mapy Drogowej i jej harmonogramu można znaleźć w nocie 32 do sprawozdania finansowego zakończonego 31.12.2023 r. Na dzień 30 września 2024 r. stopa WIRON6M wynosi 5,206%.

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2024		Na dzień 31 grudnia 2023	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 185	(2 185)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(3 410)	3 410	(2 437)	2 437
Razem	(1 225)	1 225	(755)	755
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 185	(2 185)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(3 410)	3 410	(2 437)	2 437
Razem	(1 225)	1 225	(755)	755

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

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

Nota 25 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi**Główne transakcje z podmiotami powiązаныmi wynikają z:**

- Umowy z głównym akcjonariuszem;
- Transakcji z kluczowym personelem zarządzającym;
- Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu
- Płatności w formie akcji

Umowa z głównym akcjonariuszem

Umowa o świadczenie usług konsultingowych z A. Luzon Group na miesięczną kwotę 70 tys. złotych (rozwiązana przez obie strony z dniem 31 stycznia 2024 roku) oraz umowa o świadczenia usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. złotych (obowiązująca od 1 lutego 2024 roku), a także pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 Grupa poniosła koszty w kwocie 734 tys. złotych w porównaniu do 638 tys. złotych w okresie zakończonym 30 września 2023.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi**Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym**

W okresie zakończonym 30 września 2024 r. i 30 września 2023 r. kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków 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
 Mr. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej
 Mr. Alon Kadouri – Członek Rady Nadzorczej
 Mr. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024			Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023		
	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 638	1 669	3 307	1 277	1 467	2 745
Premia dla Zarządu	48	90	138	-	-	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	204	-	204	368	-	368
Płatności w formie akcji	1 005	-	1 005	1 232	-	1 232
Inne ⁽¹⁾	99	554	653	99	462	561
Razem	2 994	2 313	5 307	2 975	1 930	4 905
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	83	-	83	89	-	89
Razem	3 077	2 313	5 390	3 064	1 930	4 994

(1) Pozostałe świadczenia dotyczą głównie kosztów zakwaterowania, wydatków na prywatną szkołę oraz kosztami użytkowania samochodów

Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu

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

W dniu 14 marca 2024 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły aneks do wyżej wymienionej umowy z dnia 25 maja 2023 roku. Aneks przewidywał zmianę harmonogramu płatności w taki sposób, że pozostałe do zapłaty płatności wynikające z ww. umowy w kwocie ok. 24,7 mln ILS miały zostać uiszczone w dniu 2 kwietnia 2024 r., a po dokonaniu płatności Umowa miała zostać wykonana i rozwiązana. W dniu 5 kwietnia 2024 r. Spółka dokonała przedmiotowej płatności. Więcej informacji znajduje się w nocie 15.

Płatności w formie akcji

W dniu 28 listopada 2022 r. A. Luzon Group ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("Opcje"). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9 817 868 Opcji. Opcje zostały przydzielone nieodpłatnie.

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi**Płatności w formie akcji**

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN oraz 1,0 mln PLN w trakcie trzech kwartałów 2024 roku. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Nota 26 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia**Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Udzielone pożyczki	153	145
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	499	532
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	652	677
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(153)	(145)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	499	532

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

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

Za rok okres zakończony	30 września 2024	31 grudnia 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	145	133
Splacone pożyczki	-	-
Naliczone odsetki	8	12
Saldo zamknięcia	153	145

Na dzień 30 września 2024 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**Pozwolenie na użytkowanie**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Osiedle Vola	Warszawa	13 marca 2024	84	4 851
Nowa Północ 1A	Szczecin	26 kwietnia 2024	110	5 230
Między Drzewami I	Poznań	23 lipca 2024	117	5 803
Razem			311	15 884

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Między Drzewami II	Poznań	25 Stycznia 2024	78	3 822
Nowa Północ II-III	Szczecin	16 lutego 2024	340	16 632
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	20 lutego 2024	5	1 213
Eko Falenty II	Warszawa	15 kwietnia 2024	92	8 440
Belchatowska*	Poznań	29 maja 2024	48	4 078
Nova Królikarnia 4b2	Warszawa	6 czerwca 2024	12	2 652
Nowe Warzymice VII-VIII	Szczecin	28 czerwca 2024	116	8 397
Razem			691	45 234

* Ostateczne pozwolenie na budowę zostało wydane, ale do Sądu Administracyjnego wpłynęły odwołania od decyzji Wojewody

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Między Drzewami II	Poznań	25 Stycznia 2024	78	3 822
Nowa Północ II-III	Szczecin	16 lutego 2024	340	16 632
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	20 lutego 2024	5	1 213
Eko Falenty II	Warszawa	15 kwietnia 2024	92	8 440
Bełchatowska*	Poznań	29 maja 2024	48	4 078
Nova Królikarnia 4b2	Warszawa	6 czerwca 2024	12	2 652
Nowe Warzymice VII-VIII	Szczecin	28 czerwca 2024	116	8 397
Razem			691	45 234

* Ostateczne pozwolenie na budowę zostało wydane, ale do Sądu Administracyjnego wpłynęły odwołania od decyzji Wojewody

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Viva Jagodno III	Wrocław	58	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	12 stycznia 2024	20,6	brak
Zielono Mi I	Warszawa	92	Hochtief Polska S.A.	15 stycznia 2024	32,5	brak
Warzymice V.1	Szczecin	12	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	15 lutego 2024	4,8	brak
Nowa Północ 1B	Szczecin	89	EBUD – Przemysłówka Sp. z o.o.	15 marca 2024	22,8	brak
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	27	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	28 czerwca 2024	12,3	brak
Miasto Moje VIII	Warszawa	152	Hochtief Polska S.A.	16 lipca 2024	50,3	brak
Razem		430			143,3	

Umowy kredytów budowlanych

W dniu 20 grudnia 2023 r. podpisane zostały umowy finansowania inwestycji Ursus Centralny 2E oraz Miasto Moje VII, odpowiednio na łączną kwotę 121 400 tys. zł oraz 77 900 tys. zł. 11 stycznia 2024 r. to dzień, w którym dopełniono wszystkich formalności związanych z finansowaniem, tj. do tego dnia podpisano zarówno umowy kredytowe, jak i umowy zabezpieczeń.

W dniu 11 czerwca 2024 r. zostało podpisane finansowanie Zielono Mi I, na łączną kwotę 45 500 tys. zł.

Zakup gruntu

W dniu 24 maja 2024 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę zakupu działki we Wrocławiu za łączną kwotę 25,5 mln zł, o powierzchni ok. 8,9 tys. m² z przeznaczeniem na budynek o łącznej powierzchni sprzedaży ok. 11,5 tys. m². W dniu podpisania umowy Spółka wpłaciła 3,1 mln zł tytułem depozytu notarialnego, przy czym depozyt ten został Spółce zwrócony w związku z niespełnieniem warunku jego wypłaty (brakiem wpisu zabezpieczenia jego zwrotu do księgi wieczystej nieruchomości, będącej przedmiotem tej transakcji).

Emisja obligacji

W dniu 15 lutego 2024 roku został dokonany ostateczny (bezwarunkowy) przydział 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji P2023A o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych). Obligacje P2023A zostały zaoferowane w drodze oferty publicznej, w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku. Oprocentowanie Obligacji P2023A jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 3,85%. Termin wykupu Obligacji P2023A został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku. Obligacje P2023A nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje P2023A są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst. W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 14.859 obligacji serii V o wartości nominalnej 600 zł każda i łącznej wartości nominalnej 8.915 tys. zł. Posiadacze wykupionych Obligacji Serii V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii P2023A. Po wykupie pozostało 45.141 Obligacji Serii V z terminem wykupu w dniu 2 kwietnia 2024 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu****Emisja obligacji**

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

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

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

Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki

W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.) oraz z tytułu umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 r. pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółką utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem izraelskim z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i zastawnikiem.) oraz z umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 r. pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółką utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem izraelskim z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i administratorem zastawu ("Zastawnik") a Luzon Ronson N.V., przysługującej posiadaczom tych papierów wartościowych i Zastawnikowi, w dniu 17 stycznia 2024 r., Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. i Spółka zawarły umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego na rzecz Zastawnika na wszystkich posiadanych przez nich akcjach w kapitale zakładowym Spółki. Zastawy te zostały ustanowione odpowiednio w dniach 23, 24 i 26 stycznia 2024 r. (data wpisu zastawów do rejestru zastawów).

W przypadku akcji własnych Spółki zastaw został ustanowiony na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 stycznia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach własnych Spółki na rzecz Zastawnika. Zgodnie z przedmiotową uchwałą zastaw został ustanowiony na 1.567.954 (słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery) akcjach własnych Spółki (będących akcjami na okaziciela o wartości nominalnej 0,02 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 31.359,08 EUR, które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 200.000.000 EUR (słownie: dwieście milionów euro). Ponadto Spółka otrzymała informację, że analogiczne umowy zastawu zostały podpisane przez akcjonariuszy zgodnie z prawem izraelskim.

Uchwalenie i wypłata dywidendy akcjonariuszom Spółki

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

Podział zysku w sposób określony powyżej został uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku miało zostać stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 29 listopada 2024 roku. W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy, o której mowa w pkt 1 powyżej (dzień dywidendy), został ustalony na 13 września 2024 roku a termin wypłaty dywidendy na 12 grudnia 2024 roku.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 27 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**Uchwalenie i wypłata dywidendy akcjonariuszom Spółki**

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

- Uchwałę w sprawie zmiany uchwały w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w zakresie: (i) kwoty przeznaczonej na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki – na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczono łączną kwotę 48.732.857,70 zł (czterdzieści osiem milionów siedemset trzydzieści dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem złotych i siedemdziesiąt groszy), co w związku z faktem, że Spółka posiada 1.567.954 akcji własnych, które nie uprawniają do otrzymania dywidendy, oznacza, że powyższa dywidenda na jedną akcję wynosić będzie 30 groszy, (ii) dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy – listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy (dzień dywidendy) ustalono na 21 sierpnia 2024 roku, zaś termin wypłaty dywidendy na 27 sierpnia 2024 roku.
- Uchwałę zawierającą stwierdzenie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, iż wypłata dywidendy nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki, wobec czego spełniony jest warunek dotyczący podziału zysku za rok 2023 i wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki, z uwzględnieniem zmian opisanych w punkcie 1 powyżej.

Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom Spółki zgodnie z powyższymi uchwałami.

Nota 28 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Pozwolenie na użytkowanie**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VII	Warszawa	23 października 2024	255	11 725
Razem			255	11 725

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Między Drzewami II	Poznań	78	W.P.I.P. MARDOM Sp. z o.o.	11 października 2024	26,2	brak
Razem		78			26,2	

Sprzedż spółki zależnej posiadającej nieruchomości

Spółka informuje, że w dniu 15 października 2024 zawarła umowę sprzedaży spółki zależnej Ronson Development SPVI Sp. z o.o. (SPVI) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Spółka ta była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy czym SPVI zapłaciła za te nieruchomości jedynie część ceny wymaganej do zapłaty podatku VAT, który następnie został do SPVI zwrócony.

Wykup i umorzenie wszystkich istniejących obligacji serii W

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

Umowy kredytów budowlanych

W dniu 8 listopada 2024 r. została podpisana umowa finansowania Viva Jagodno III na łączną kwotę 24 500 tys. zł.

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, 12 listopada 2024 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2024 (poddane przeładowi/niebadane)	31 grudnia 2023 (badane)
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	564 437	519 740
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	163 169	206 441
Razem aktywa trwałe		727 606	726 181
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 208	869
Należności od jednostek zależnych		1 190	9 413
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	35 720	33 853
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		124 087	22 830
Razem aktywa obrotowe		162 205	66 964
Razem aktywa		889 811	793 145
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		2 576	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		370 172	369 974
Razem kapitał własny		533 797	532 593
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	9	275 587	118 676
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 417	5 671
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	12	-	19 519
Razem zobowiązania długoterminowe		277 004	143 866
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	9	58 548	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	9	5 116	6 810
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	8	14 132	-
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1 215	3 967
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	12	-	6 074
Razem zobowiązania krótkoterminowe		79 011	116 685
Razem zobowiązania		356 015	260 551
Razem kapitał własny i zobowiązania		889 811	793 145

Noty zawarte na stronach 61 do 67 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

W tysiącach złotych	Nota	9 miesięcy	3 miesiące	9 miesięcy	3 miesiące
		zakończonych 30 września 2024 (poddane przeładowi/ni ebadane)	zakończonych 30 września 2024 (nie poddane przeładowi/ni ebadane)	zakończonych 30 września 2023 (poddane przeładowi/ni ebadane)	zakończonych 30 września 2023 (nie poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		10 438	2 162	4 814	3 114
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(4 494)	(1 780)	4 280)	(1 481)
Pozostałe przychody/(koszty)		(52)	1	(1 380)	(1 371)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		5 892	383	(846)	261
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	44 692	(876)	57 814	35 791
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		50 584	(492)	56 968	36 052
Przychody finansowe	10	16 251	4 807	19 596	6 075
Koszty finansowe	10	(21 498)	(6 420)	(21 414)	(9 021)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	12	-	-	6 422	46
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(5 247)	(1 614)	4 605	(2 900)
Zysk/(strata) brutto		45 337	(2 106)	61 573	33 152
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		3 594	630	(1 959)	685
Zysk za rok		48 931	(1 476)	59 614	33 838
Pozostałe całkowite dochody		-	-	-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		48 931	(1 476)	59 614	33 838

Noty zawarte na stronach 61 do 67 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Przypadające akcjonariuszom

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	369 974	532 593
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 września 2024	-	-	-	-	48 931	48 931
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	48 931	48 931
Płatności w formie akcji	-	-	1 005	-	-	1 005
Dywidenda	-	-	-	-	(48 733)	(48 733)
Stan na 30 września 2024	12 503	150 278	2 576	(1 732)	370 172	533 797

Przypadające akcjonariuszom

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2023	12 503	150 278	-	(1 732)	289 268	450 317
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 września 2023	-	-	-	-	59 614	59 614
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	59 614	59 614
Płatności w formie akcji	-	-	1 232	-	-	1 232
Stan na 30 września 2023	12 503	150 278	1 232	(1 732)	348 882	511 162

Noty zawarte na stronach 61 do 67 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		2024	2023
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		48 931	59 614
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres: do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	10	(15 046)	(19 579)
Koszty finansowe	10	20 422	20 334
Amortyzacja		-	2
(Zysk)/strata z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego przez wynik finansowy	12	-	(6 422)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(129)	1 063
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		(3 594)	1 853
Płatności w formie akcji w kapitałach		1 005	1 232
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	(44 692)	(57 804)
Podsuma		6 897	292
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(329)	(134)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		8 237	(1 618)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(2 729)	(584)
Podsuma		12 076	(2 044)
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(843)	-
Odsetki zapłacone	9	(19 002)	(11 524)
Odsetki otrzymane		22 021	3 643
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		14 252	(9 924)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(585)	(6 500)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	35 015	36 502
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych		-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych		(5)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		34 425	30 002
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wypłata dywidendy		(48 733)	-
Pożyczki otrzymane od podmiotów zależnych		14 000	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	9	195 630	59 137
Spląta zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu		(27 232)	(25 000)
Spląta obligacji	9	(81 085)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		52 580	(34 137)
Przepływy pieniężne netto		101 257	54 215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		22 830	6 397
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		124 086	60 612

Noty zawarte na stronach 61 do 67 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka") 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.

Na dzień 30 września 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 30 września 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

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

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

Beneficjentem rzeczywistym Spółki oraz jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Pan Amos Luzon, który jest również Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

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

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki Dominującej Grupy, niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Ronson za śródroczny okres sprawozdawczy zakończony 30 września 2024 roku. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe jest dostępne wraz z jednostkowym sprawozdaniem finansowym w niniejszym Śródrocznym Raporcie Finansowym.

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 12 listopada 2024 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego 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 Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Spółki.

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

Nota 5 – Sezonowość

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

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023
Stan na początek roku	519 740	445 275
Zwiększenia	5	5
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	44 692	74 460
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	-
Stan na koniec roku	564 437	519 740

Na dzień 30 września 2024 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 67 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki joint-venture.

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

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

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024 roku wyniósł 44,7 mln złotych.

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres zakończony 30 września 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
Stan na początek okresu	240 294	276 581
Udzielone pożyczki	585	14 200
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(35 015)	(58 002)
Naliczone odsetki	14 370	24 325
Spląty odsetek	(21 345)	(16 809)
Stan na koniec roku razem	198 889	240 294
Aktywa krótkoterminowe	35 720	33 853
Aktywa długoterminowe	163 169	206 441
Stan na koniec roku razem*	198 889	240 294

* Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 30 września 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku w kwocie 10,1 mln zł

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Spółka ocenia ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jako minimalne. Wszystkie pożyczki zostały udzielony w ramach jednej Grupy, której głównym udziałowcem jest Ronson SE, która jako główna spółka w Grupie zarządza swoimi spółkami zależnymi.

Pożyczki są niezabezpieczone.

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

Nota 8 – Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres zakończony 30 września 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
Stan na początek okresu	-	-
Otrzymane pożyczki	14 000	-
Naliczone odsetki	132	-
Stan na koniec roku razem	14 132	-
Pasywa długoterminowe	14 132	-
Stan na koniec roku razem	14 132	-

Nota 9 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 30 września 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 (badane)
Bilans otwarcia	225 320	203 370
Wykup obligacji	(81 085)	(40 000)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji	(20 114)	-
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	220 000	60 000
Koszt emisji	(4 256)	(863)
Zamortyzowany koszt emisji	1 080	1 262
Odsetki naliczone	17 074	24 134
Odsetki spłacone	(18 768)	(22 583)
Bilans zamknięcia	339 251	225 320
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	63 664	106 644
Zobowiązania długoterminowe	275 587	118 676
Bilans zamknięcia	339 251	225 320

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 17 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Przychody i koszty finansowe netto

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	14 370	4 646	18 815	5 846
Odsetki od lokat bankowych	676	159	764	707
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	1 205	2	18	(477)
Przychody finansowe	16 251	4 807	19 596	6 075
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(17 074)	(5 656)	(17 875)	(6 681)
Odsetki i opłaty od otrzymanych pożyczek od spółek zależnych	(132)	(132)	-	132
Opłaty bankowe	(234)	(202)	(71)	-
Efekt rozwinięcia dyskonta na zobowiązaniu wycenianym według zamortyzowanego kosztu	(1 852)	-	(1 080)	(1 080)
Opłaty i prowizje	(1 130)	(416)	(907)	(352)
Inne	(1 076)	(15)	(1 480)	(989)
Koszty finansowe	(21 498)	(6 420)	(21 414)	(8 971)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	-	6 422	46
Przychody/(koszty) finansowe netto	(5 247)	(1 614)	4 605	(2 850)

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2024 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązanymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z:

- Umowy z głównym akcjonariuszem;
- Transakcji z kluczowym personelem zarządzającym;
- Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu
- Płatności w formie akcji

Umowa z głównym akcjonariuszem

Umowa o świadczenia usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. złotych (obowiązująca od 1 lutego 2024 roku), a także pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 Spółka poniosła koszty w kwocie 663 tys. złotych w porównaniu do 629 tys. złotych w okresie zakończonym 30 września 2023 (w roku 2023 koszty były ponoszone przez spółkę Ronson Development Management Sp. z o.o.).

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie zakończonym 30 września 2024 r. i 30 września 2023 r. kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

Boaz Haim – Prezes Zarządu
 Yaron Shama – Wiceprezes Zarządu ds. finansowych
 Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży
 Karolina Bronszewska – Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
 Mr. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej
 Mr. Alon Kadouri – Członek Rady Nadzorczej
 Mr. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 638	1 277
Premia dla Zarządu	48	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	204	368
Płatności w formie akcji	1 005	1 232
Inne ⁽¹⁾	99	99
Razem	2 994	2 975
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	83	89
Razem	3 077	3 064

(1) Pozostałe świadczenia dotyczą głównie kosztów zakwaterowania, wydatków na prywatną szkołę oraz kosztami użytkowania samochodów

Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu

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

W dniu 14 marca 2024 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły aneks do wyżej wymienionej umowy z dnia 25 maja 2023 roku. Aneks przewidywał zmianę harmonogramu płatności w taki sposób, że pozostałe do zapłaty płatności wynikające z ww. umowy w kwocie ok. 24,7 mln ILS miały zostać uiszczone w dniu 2 kwietnia 2024 r., a po dokonaniu płatności Umowa miała zostać wykonana i rozwiązana. W dniu 5 kwietnia 2024 r. Spółka dokonała przedmiotowej płatności. Więcej informacji znajduje się w Nocie 12.

Płatności w formie akcji

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN oraz 1,0 mln PLN w trakcie trzech kwartałów 2024 roku. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Nota 12 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

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

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

W dniu 5 kwietnia 2024 r. zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy zostało w pełni uregulowane.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 31 grudnia 2023 r. do końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 września 2024 r.:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Spłata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 30.09.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	(27 231 660)	1 851 769	(212 732)	-
Część długoterminowa	19 519 018				
Część krótkoterminowa	6 073 604				

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

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

Ryzyko płynności

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

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024:

W tysiącach złotych (PLN)	Mniej niż	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 rok	1 do 2 lat	3 do 5 lat	5 lat	
Obligacje (kapitał)	58 548	59 496	216 091	-	334 135
Odsetki od obligacji	31 833	25 012	30 481	-	87 326
Razem	90 381	84 508	246 572	-	421 460

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko płynności

W tysiącach złotych (PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2023:				Razem
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
Obligacje (kapitał)	99 834	59 396	59 280	-	218 510
Odsetki od obligacji	21 315	4 153	1 270	-	26 738
Razem	121 149	63 549	60 550	-	245 248

Nota 14 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Sprzedż spółki zależnej posiadającej nieruchomości

Spółka informuje, że w dniu 15 października 2024 zawarła umowę sprzedaży spółki zależnej Ronson Development SPVI Sp. z o.o. (SPVI) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Spółka ta była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy czym SPVI zapłaciła za te nieruchomości jedynie część ceny wymaganej do zapłaty podatku VAT, który następnie został do SPVI zwrócony

Wykup oraz umorzenie wszystkich istniejących obligacji serii W

W dniu 15 października 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich istniejących obligacji serii W w liczbie 58.801 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, jak również wypłacił odsetki narosłe od tych obligacji. Ponadto, w stosunku do części obligacji niepodlegających obowiązkowej amortyzacji zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji Obligacji Serii W, Spółka wypłaciła premię za wcześniejszy wykup przewidzianą w tych Warunkach Emisji. Tym samym obligacje serii W uległy całkowitemu umorzeniu.

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, 12 listopada 2024 roku