



RONSON DEVELOPMENT SE

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku i
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe
Ronson Development SE za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2025 roku



SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	3
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025	18
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	18
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	21
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	22
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	23
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025	53
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	53
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	54
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	55
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	56
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	57

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 (Królestwo Niderlandów) 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.

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. Spółka sporządziła Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 marca 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14 maja 2025 roku.

Na dzień 31 marca 2025 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 31 marca 2025 roku (tak samo jak 31 grudnia 2024) 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. Opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały miejsce w styczniu 2024 roku.

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). 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.

Podsumowując, na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu, 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 PRS, który zaczął być rozwijany od 2021 roku. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 roku, Grupa sprzedała 96 lokali o łącznej wartości 63,8 mln złotych, co stanowi spadek o 43,5% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2024 roku, kiedy Grupa sprzedała 170 lokali o łącznej wartości 122,3 mln złotych.

Do dnia 31 marca 2025 roku Grupa dostarczyła 300 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 189,7 mln złotych w porównaniu do 194 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 120,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku.

Na dzień 31 marca 2025 roku, Grupa posiada 587 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 550 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 37 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 880 lokale o łącznej powierzchni 49 772 m². W pozostałej części 2025 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 289 lokali o łącznej powierzchni 18 785 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 17 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4 685 lokali o powierzchni około 239 759 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Szczecin, Wrocław jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 526 lokali i powierzchni około 16 261 m² w Warszawie.

Ponadto na dzień 31 marca 2025 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu pięciu działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 99 732 m², z możliwością budowy około 1 857 lokali o łącznej wartości 204,3 mln złotych.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾	
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIe	176	9 653	119 600	63,0%
Miasto Moje VII	104	4 838	55 954	29,5%
Między Drzewami I	11	660	6 753	3,6%
Eko Falenty I	3	322	2 843	1,5%
Viva Jagodno IIb	2	203	1 726	0,9%
Nowa Północ Ia	2	119	983	0,5%
Pozostałe ⁽²⁾	2	151	2 092	1,1%
Razem/Średnia	300	15 945	189 951	100%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n.d.	n.d.	n.d.	
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	300	15 945	189 951	
City Link ⁽³⁾	-	-	10	
Wynik z działalności	300	15 945	189 961	

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

(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.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych wykazany przez Grupę w trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku wyniósł 189,9 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 125,9 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 64,0 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 33,7%. 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 189,9 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 125,9 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 64,0 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 33,7%.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025

A. Wynik w podziale na projekty*Projekty zakończone w poprzednich latach, a z których przychód został rozpoznany w bieżącym okresie*

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 31 marca 2025	Lokale przekazane do 31 grudnia 2024	Lokale przekazane w 2025 roku	Przychód rozpoznany w 2025 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane / nie przekazane na 31 marca 2025 r.	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2025 r.	Lokale na sprzedaż / do przekazania po 31 marca 2025 r.
Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q4 2024	291	16 127	272	18	176	119 600	78	19	97
Miasto Moje VII	Warszawa	Q4 2024	255	11 725	255	129	104	55 954	22	-	22
Między Drzewami I	Poznań	Q3 2024	115	5 803	115	102	11	6 753	2	-	2
Eko Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 304	36	33	3	2 843	-	6	6
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	152	148	2	1 726	2	-	2
Nowa Północ Ia	Szczecin	Q2 2024	110	5 230	105	98	2	983	5	5	10
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	75	74	1	702	-	1	1
Sakura Idea	Warszawa	Q3 2015	26	1 854	26	25	1	642	-	-	-
Miasto Moje VI	Warszawa	Q1 2023	227	11 722	224	224	-	149	-	3	3
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8 559	170	170	-	116	-	-	-
Osiedle Vola	Warszawa	Q1 2024	84	4 851	83	83	-	97	-	1	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	66	-	51	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2021	62	3 537	62	62	-	23	-	-	-
Galileo	Poznań	Q4 2012	226	15 953	1	225	-	-	1	-	1
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3 234	53	53	-	-	-	1	1
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	-	-	1	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	-	-	-	1	1
Razem (wyłączając JV)			2 516	143 521	2 254	2 067	300	189 640	112	37	149
City Link I-II	Warszawa	Q3 2017	312	14 068	312	312	-	10	-	-	-
Razem (włączając JV)			2 828	157 589	2 566	2 379	300	189 650	112	37	149

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025

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) zawartych przez Grupę w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m2)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2024 r	Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r	Powierzchnia lokali (m2)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2025 r
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16 127	291	256	16	857	12 019	19
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	148	4	373	3 244	-
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	100	5	301	2 606	5
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	252	3	182	2 221	-
Galileo	Poznań	204	1	-	1	204	1 328	-
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	83	-	-	97	1
Między Drzewami I	Poznań	5 803	115	115	-	103	43	-
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	36	-	-	20	6
Nowe Warzymice III	Szczecin	3 537	62	62	-	-	19	-
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	224	-	-	-	3
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	75	-	-	-	1
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	53	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Podsuma projekty zakończone		87 032	1 577	1 511	29	2 020	21 596	37
Ursus Centralny IIId	Warszawa	19 432	361	53	21	1 178	16 058	287
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 234	89	15	22	1 049	9 825	52
Między Drzewami II.1	Poznań	3 822	78	38	10	432	5 456	30
Zielono Mi I	Warszawa	5 702	92	45	5	306	4 809	42
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 734	152	55	5	250	3 422	92
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	2 263	27	10	2	159	1 452	15
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	30	2	98	1 147	26
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 503	11	6	-	-	-	5
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	11	-	-	-	1
Podsuma projekty w realizacji		49 772	880	263	67	3 473	42 169	550
Razem (wyluczając JV)		136 804	2 457	1 774	96	5 492	63 765	587
City Link I-II***	Warszawa	14 068	312	312	-	-	10	-
Razem (włączając JV)		150 872	2 769	2 086	96	5 492	63 775	587

* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".
** Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2025" – 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%

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

Lokalizacja w tysiącach złotych	Sprzedaż w okresie trzech miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	31 marca 2025	31 marca 2024	w tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	38 657	100 585	(61 928)	(62%)
Szczecin	13 901	10 016	3 885	39%
Poznań	6 826	6 734	92	1%
Wrocław	4 391	4 988	(597)	(12%)
Razem	63 775	122 323	(58 548)	(48%)

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025

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 (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2025 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białoleka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/d	n/d
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	25,0	1 486	80 502
Warszawa, Mokotów ⁽²⁾	wstępna	13 grudnia 2024	2,7	-	10	600
Warszawa, Mokotów ⁽²⁾	wstępna	25 lutego 2025	10,1	-	41	2 400
Warszawa, Wola	wstępna	10 marca 2025	50,0	-	325	16 930
Razem			204,3	26,5	1 862	100 432

(1) Pozostała działka do zakupu w projekcie Epopei.
(2) Dodatkowe działki dotyczące projektu Zielono Mi, etap III.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2025 (3 miesiące)	4,20	4,13	4,28	4,18
2024 (3 miesiące)	4,33	4,28	4,40	4,30
2024 (12 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,27

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca			
	2025	2024	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	45 212	27 806	189 951	120 508
Zysk brutto ze sprzedaży	15 236	10 977	64 012	47 573
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	12 343	8 023	51 855	34 771
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	9 715	6 966	40 815	30 191
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(9 973)	9 629	(41 900)	41 732
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(51)	(13)	(215)	(58)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 380)	10 084	(5 796)	43 703
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(11 404)	19 700	(47 911)	85 376
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162 442 859	162 442 859	162 442 859	162 442 859

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Na dzień			
	31 marca 2025	31 grudnia 2024	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	178 412	189 425	746 459	809 413
Aktywa razem	282 638	298 432	1 182 530	1 275 201
Zaliczki otrzymane	42 580	71 527	178 151	305 634
Zobowiązania długoterminowe	73 331	69 260	306 810	295 948
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	67 142	99 562	280 917	425 429
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	142 165	129 610	594 803	553 824

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 wyniósł 40,8 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca			
	2025	2024	zmiana	
	PLN			
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)		wartościowo	%
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	189 951	120 508	69 443	57,6%
Przychody	189 951	120 508	69 443	57,6%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(125 939)	(72 935)	(53 004)	72,7%
Koszt własny sprzedaży	(125 939)	(72 935)	(53 004)	72,7%
Zysk brutto ze sprzedaży	64 012	47 573	16 440	34,6%
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-		
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 696)	(1 493)	(203)	13,6%
Koszty ogólnego zarządu	(9 263)	(8 132)	(1 131)	13,9%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	15	25	(10)	(40,0%)
Pozostałe przychody/(koszty), netto	105	(765)	870	(113,7%)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	53 172	37 208	15 964	42,9%
Przychody finansowe	2 100	1 908	192	10,1%
Koszty finansowe	(3 417)	(4 344)	927	(21,3%)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	-	-	-
Wynik operacji finansowych, netto	(1 317)	(2 436)	1 119	(45,9%)
Zysk/(strata) brutto	51 855	34 771	17 084	49,1%
Podatek dochodowy	(11 040)	(4 580)	(6 460)	141,0%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	40 815	30 191	10 624	35,2%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	40 815	30 191	10 624	35,2%

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 69,4 mln złotych (57,6%) z 120,5 mln złotych (194 lokali) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku do 189,9 mln złotych (300 lokali) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku, co jest spowodowane większą liczbą przekazanych lokali oraz wyższą średnią ceną lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku wyniosła 633,2 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 621,2 tys. złotych za lokal w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 53,0 mln PLN (72,7%) z 72,9 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku do 125,9 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku. Wzrost spowodowany jest większą liczbą jednostek dostarczonych do marca 2025 roku w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Dodatkowo wzrósł także średni koszt wytworzenia na jednostkę. W raportowanym okresie wyniósł 419,8 tys. złotych na lokal w przekazanych lokalach w projektach będących w całości własnością Grupy, a w ciągu trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 r. wyniósł 376 tys. złotych na jednostkę dostarczoną.

Omówienie wyniku finansowego

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 roku wyniosła 33,7% wobec 39,5% w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2024 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIe oraz Miasto Moje VII. Porównując do okresu zakończonym 31 marca 2024 roku projektem o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy był Ursus Centralny IIc.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,2 mln złotych (13,7%) z 1,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku do 1,7 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku. Wzrost związany jest ze intensyfikacją działań marketingowych i wzrostem cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej oraz wizualnego rebrandingu Grupy.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,1 mln złotych (13,9%) z 8,1 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku do 9,2 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku, co wynika głównie ze wzrostu kosztów wynagrodzeń o 2,0 mln złotych kompensowanego spadkiem kosztów usług obcych o 0,8 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 trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 1,3 mln złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 2,4 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku.

Szczegóły dotyczące operacji finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	746 459	809 413
Nieruchomości inwestycyjne	61 161	60 976
Zaliczki otrzymane	178 151	305 634
Kredyty, obligacje i pożyczki	286 285	296 969

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2025 roku wyniosła 746,4 mln złotych w porównaniu do 809,4 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spadek nastąpił z uwagi na rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 125,5 mln zł, które zostały częściowo skompensowane poniesionymi w 2025 roku bezpośrednimi kosztami budowy w łącznej kwocie 64,1 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2025 roku wyniosło 61,2 mln złotych w porównaniu do 61,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Na dzień 31 marca 2025 roku 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.

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2025 roku wyniosło 178,2 mln złotych wobec 305,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spadek wynika z zaliczek otrzymanych w 2025 roku w łącznej kwocie 56,9 mln złotych, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 189,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 286,3 mln złotych na dzień 31 marca 2025 roku wobec 297,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spadek zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim ze spadku naliczonych odsetek od obligacji o 6,7 mln złotych oraz spadku zobowiązań z tytułu kredytów o 4,3 mln złotych.

Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 31 marca 2025 roku wyniósł 278,7 mln zł, z czego kwota 2,4 mln złotych obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 31 marca 2026 roku. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 276,3 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 2,4 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (3,7 mln złotych). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
	(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(41 900)	41 732
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(215)	(58)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 796)	43 703

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku wyniosły 41,9 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w wysokości 41,7 mln złotych. Spadek w wysokości 83,6 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- Spadku przepływów pieniężnych netto o 74,2 mln złotych związanego ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów w łącznej kwocie 56,9 mln złotych w porównaniu do kwoty 131,1 mln złotych otrzymanych w analogicznym okresie 2024 roku;
- Płatności za nabycie gruntu w kwocie 16,3 mln złotych w porównaniu do braku takich płatności w okresie zakończonych 31 marca 2024 roku;
- Wzrostu spłaconych odsetek od obligacji i kredytów bankowych o 9,5 mln złotych, które wyniosły łącznie 13,2 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku w porównaniu do 3,7 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku;
- Wzrostu o 2,8 mln złotych płatności wychodzących netto związanych z VAT, które to płatności wyniosły w pierwszych trzech miesiącach 2025 roku 4,2 mln złotych w porównaniu do 1,4 mln złotych w trzech miesiącach 2024 roku;
- Wzrostu płatności z tytułu wynagrodzeń w kwocie 2,0 mln złotych, które wyniosły łącznie 6,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku w porównaniu do 4,9 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku.

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

- Spadek wypływu środków pieniężnych z tytułu rozrachunków z wykonawcami inwestycji w kwocie 21,9 mln złotych, które wyniosły 38,7 mln złotych w pierwszych trzech miesiącach 2025 roku, w porównaniu do 60,6 mln złotych w okresie zakończonych 31 marca 2024 roku;
- Spadek płatności netto z tytułu rozliczeń podatku dochodowego w wysokości 5,1 mln złotych w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 5,8 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2025 roku w porównaniu do wpływów netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w wysokości 43,7 mln złotych.

Zmiana o 49,5 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Spadek środków pieniężnych z emisji obligacji o 58,9 mln zł w związku z brakiem emisji obligacji w I kwartale 2025 r. w porównaniu do analogicznego okresu 2024 r. z tytułu emisji obligacji serii P2023A.

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

- Braku wypływu środków pieniężnych z tytułu wykupu obligacji, które w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku wyniosły 8,9 mln złotych;
- Spadku o 0,1 mln złotych wypływu netto środków pieniężnych związanego z zaciągnięciem i spłatą kredytów bankowych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024.

Perspektywy dla pozostałej części roku 2025

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2025 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2024	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 marca 2025	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2025	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIe	Warszawa	18	176	194	78	19	97	291
Miasto Moje VII	Warszawa	129	104	233	22	-	22	255
Między Drzewami I	Poznań	102	11	113	2	-	2	115
Eko Falenty I	Warszawa	33	3	36	-	6	6	42
Viva Jagodno IIb	Wrocław	148	2	150	2	-	2	152
Nowa Północ 1A	Szczecin	98	2	100	5	5	10	110
Viva Jagodno IIa	Wrocław	74	1	75	-	1	1	76
Sakura Idea	Warszawa	25	1	26	-	-	-	26
Osiedle Vola	Warszawa	83	-	83	-	1	1	84
Miasto Moje VI	Warszawa	224	-	224	-	3	3	227
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	-	75	-	-	-	75
Galileo	Poznań	-	-	-	1	-	1	1
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	-	206	-	-	-	206
Młody Grunwald I	Poznań	148	-	148	-	-	-	148
Miasto Moje V	Warszawa	170	-	170	-	-	-	170
Nowe Warzymice I	Szczecin	53	-	53	-	1	1	54
Młody Grunwald III	Poznań	107	-	107	-	1	1	108
Verdis I-IV	Warszawa	440	-	440	1	-	1	441
Verdis Idea	Warszawa	10	-	10	1	-	1	11
Razem		2 143	300	2 443	112	37	149	2 592

(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 oraz otrzymania 100% ceny.

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2025

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2025	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2025	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, Mokotów, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023	6	5	11	2 503	Q2 2025
Nowa Warzymice V.1	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2024	11	1	12	942	Q2 2025
Nowa Warzymice V.2	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q2 2024	12	15	27	2 263	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2024	32	26	58	3 140	Q3 2025
Nowa Północ Ib	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q1 2024	37	52	89	4 234	Q3 2025
Zielono Mi I	Warszawa Mokotów, ul. Ananasowa	Q1 2024	50	42	92	5 702	Q3 2025
Miasto Moje VIII	Warszawa Białoleka, ul. Marywilska	Q3 2024	60	92	152	7 734	Q2 2026
Między Drzewami II.1	Poznań, ul. Smardzewska	Q2 2024	48	30	78	3 822	Q2 2026
Ursus Centralny IId	Warszawa Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q3 2024	74	287	361	19 432	Q4 2026
Razem			330	550	880	49 772	

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
Ursus Centralny IId	Warszawa	78	57 944	Zakończony
Miasto Moje VII	Warszawa	22	13 428	Zakończony
Nowa Północ Ia	Szczecin	5	2 607	Zakończony
Viva Jagodno IIb	Wrocław	2	1 553	Zakończony
Galileo	Poznań	1	1 328	Zakończony
Między Drzewami I	Poznań	2	1 127	Zakończony
Verdis Idea	Warszawa	1	437	Zakończony
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Zakończony
Pozostałe		-	158	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		112	78 859	
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	11	7 516	Q2 2025
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	6	29 990	Q2 2025
Zielono Mi I	Warszawa	50	51 819	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław	32	17 726	Q3 2025
Nowa Północ Ib	Szczecin	37	16 652	Q3 2025
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	12	9 107	Q3 2025
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2025		148	132 810	
Miasto Moje VIII	Warszawa	60	42 895	Q2 2026
Między Drzewami II.1	Poznań	48	27 769	Q2 2026
Ursus Centralny IId	Warszawa	74	55 462	Q4 2026
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2026		182	126 126	
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		330	258 936	
Razem		442	337 796	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 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
2025 (3 miesiące)	4,20	4,13	4,28	4,18
2024 (3 miesiące)	4,33	4,28	4,40	4,30
2024 (12 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,27

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za okres 3 miesięcy do dnia 31 marca			
	2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu usług doradczych	580	602	2 437	2 610
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1 138	1 225	4 780	5 309
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(1 752)	(1 928)	(7 360)	(8 355)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	9 715	6 966	40 815	30 191
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 350)	4 018	(14 074)	17 415
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 151	(134)	25 843	(580)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(95)	11 417	(400)	49 478
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 706	15 301	11 368	66 313

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	31 marca 2025	31 grudnia 2024	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Inwestycje w jednostkach zależnych	142 198	137 153	594 944	586 054
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	51 402	46 942	215 059	200 582
Aktywa razem	211 852	199 342	886 369	851 787
Zobowiązania długoterminowe	69 295	64 745	289 922	276 655
Zobowiązania krótkoterminowe	651	5 239	2 724	22 387
Kapitał własny	141 906	129 357	593 722	552 745

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadają akcji ani praw do akcji Spółki, i w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 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

Spółka jest stroną umowy konsultingowej zawartej ze spółką Luzon Ronson N.V. w dniu 1 lutego 2024 roku. Przedmiotem tej umowy jest wzajemne świadczenie usług. 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). Zgodnie z ww. umową 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 umów obowiązujących pomiędzy akcjonariuszami.

Zmiany w strukturze Grupy

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy.

Struktura Grupy na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 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 wahanom w trakcie roku

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

Na podstawie art. 35 ustęp 1a Ustawy z 15 stycznia 2015 roku 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 ustawowy Spółka w dniu 31 grudnia 2024 roku opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku transakcje i salda z podmiotami powiązanymi obejmowały: wynagrodzenie płatne podmiotom powiązanym z członkami Zarządu, z tytułu usług świadczonych przez te podmioty, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. zł, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 248 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 75 tys. złotych.

Ponadto w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa wykazała przychód z jednego mieszkania sprzedanego w 2023 roku spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, w kwocie netto (bez VAT) 267,9 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych i zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z podmiotami powiązanymi.

Program opcji

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

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

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

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w 2024 roku wynosił 1,3 miliona złotych, natomiast w 2025 wynosi 0,2 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

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

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

Na dzień 31 marca 2025 roku Spółka ani spółki z Grupy 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 niektóre spółki z Grupy są stronami różnych postępowań sądowych (w charakterze zarówno pozwanych, jak i powodów) i egzekwujących (w charakterze wnioskodawców) – są to w szczególności sprawy sporne dotyczące sprzedanych lokali roszczeń względem generalnych wykonawców i projektantów, jak również sprawy sporne związane z nabyciem niektórych nieruchomości gruntowych. W szczególności:

- a) spółka Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. toczy spór ze Skarbem Państwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 21 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 21 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- c) z wniosków trzech spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., toczy się szereg postępowań egzekucyjnych przeciwko kilku spółkom powiązanym, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w transakcjach sprzedaży nieruchomości); postępowania te mają na celu egzekucję należności, w szczególności o zwrot zadatków albo zapłatę zadatków w podwójnej wysokości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 21 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Gwarancje udzielone przez Spółkę

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 66 osób w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku w porównaniu do 69 osób w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 maja 2025 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 14 maja 2025 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 640	7 862
Nieruchomości inwestycyjne	9	61 161	60 976
Wartości niematerialne i prawne		980	949
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	5 260	5 260
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	24	483	479
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9 194	8 384
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	46 463	36 514
Aktywa trwałe razem		131 181	120 424
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	699 996	772 899
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	61 870	52 773
Zaliczki na grunty	12	26 450	26 450
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 010	2 027
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	158	156
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		19 598	11 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		241 267	289 178
Aktywa obrotowe razem		1 051 348	1 154 776
Aktywa razem		1 182 530	1 275 201
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		3 016	2 853
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		430 738	389 922
Kapitał własny razem		594 803	553 824
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	14	276 288	275 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	29 752	19 240
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	770	766
Zobowiązania długoterminowe razem		306 810	295 948
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	56 328	59 236
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	14	2 409	9 129
Zabezpieczone kredyty bankowe	14	7 588	11 898
Zaliczki otrzymane	18	178 151	305 634
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		776	891
Rezerwy		2 799	2 986
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	32 866	35 655
Zobowiązania krótkoterminowe razem		280 917	425 429
Zobowiązania razem		587 727	721 377
Pasywa razem		1 182 530	1 275 201

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	189 951	120 508
Przychody ze sprzedaży		189 951	120 508
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	(125 939)	(72 935)
Zysk brutto		64 012	47 573
Koszty sprzedaży i marketingu		(1 696)	(1 493)
Koszty ogólnego zarządu		(9 263)	(8 132)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		15	25
Pozostałe koszty		(975)	(1 055)
Pozostałe przychody		1 080	290
Wynik z działalności operacyjnej		53 172	37 208
Przychody finansowe		2 100	1 908
Koszty finansowe		(3 417)	(4 344)
Wynik operacji finansowych netto		(1 317)	(2 436)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		51 855	34 771
Podatek dochodowy (koszt)	16	(11 040)	(4 580)
Zysk netto z działalności		40 815	30 191
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		40 815	30 191
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		40 815	30 191
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowity zysk netto z działalności		40 815	30 191
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		40 815	30 191
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		40 815	30 191

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

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 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	389 922	553 824
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2025	-	-	-	-	40 815	40 815
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	40 815	40 815
Płatności w formie akcji	-	-	163	-	-	163
Stan na dzień 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 016	(1 732)	430 737	594 803

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 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 052	533 672
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2024	-	-	-	-	30 191	30 191
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	30 191	30 191
Płatności w formie akcji	-	-	339	-	-	339
Stan na dzień 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	1 910	(1 732)	401 243	564 203

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca		2025	2024
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		40 815	30 191
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		238	196
Koszty finansowe		3 387	4 243
Przychody finansowe		(2 067)	(1 882)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(3)	75
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		34	25
Płatności w formie akcji w kapitałach		163	340
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		11 040	4 580
Podsuma		53 608	37 768
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		81 808	20 581
Zakup gruntów		(16 300)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(9 565)	(3 788)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(8 304)	(7 759)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		(2 769)	(10 053)
Zmiana stanu rezerw		(187)	-
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	18	(127 483)	13 792
Podsuma		(29 192)	50 541
Odsetki zapłacone		(13 242)	(3 703)
Odsetki otrzymane		1 963	1 400
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(1 429)	(6 507)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(41 900)	41 732
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(36)	(101)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(179)	(61)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	104
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(215)	(58)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	14	14 946	36 042
Spłata kredytów bankowych	14	(19 256)	(40 396)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji		-	49 479
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1 486)	(1 420)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(5 796)	43 703
Przepływy pieniężne netto		(47 911)	85 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		289 178	203 860
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		241 267	289 236

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 1 286 tys. złotych na dzień 31 marca 2025 oraz 57 037 tys. złotych na dzień 31 marca 2024 roku.

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 52 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Development SE ("Spółka"), 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 (obecnie: Królestwo Niderlandów). W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski.

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

Na dzień 31 marca 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku) Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiada ponad 70% akcji. Na dzień 31 marca 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku) spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowią akcje własne Spółki.

Opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały miejsce w styczniu 2024 roku.

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.).

Podsumowując, 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.

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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 14 maja 2025 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 2024 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 2024 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3–16).

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 2024 roku.

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2025 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 roku 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 2024 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	
			31 marca 2025	31 grudnia 2024
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 SPV2 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
17 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
18 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
19 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
20 Ronson Development Nowy Marynin Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
21 Ronson Development Zaborowska Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
22 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
23 Ronson Development Sobieskiego Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
24 Ronson Development Biograficzna Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
25 Ronson Development Marynin Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
26 LivinGO Holding sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
27 Ronson Development SPV14 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2023	Polska	100%	100%
28 Ronson Development SPV15 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
29 Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
30 Ronson Development SPV17 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
31 Ronson Development SPV18 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
32 Ronson Development SPV19 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:				
33 Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
34 Ronson Development Sp z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
35 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	Polska	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
37 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
38 LivinGO Ursus sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
39 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
41 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.– Nowe Warzymice Sp. k	2011	Polska	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. – Providence 2011 Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
43 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Miasto Marina Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
44 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – City 1 Sp.k.	2012	Polska	100%	100%
45 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Miasto Moje Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
46 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. – City 4 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
48 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
50 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 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	
				31 marca 2025	31 grudnia 2024
b.	posiadane pośrednio przez Spółkę:				
52	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
53	Ronson Development Sp. z o.o. – Stojowskiego Sp.k. ⁽³⁾	2017	Polska	100%	100%
54	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
55	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
56	Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%
57	Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
58	Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
59	Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
60	Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%
61	Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
62	Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
63	Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
64	Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
65	Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%
c.	inne nie podlegające konsolidacji pełnej:				
66	Coralchief sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%
67	Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp. k.	2016	Polska	50%	50%
68	Ronson IS sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%
69	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 pożytków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

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

(3) Spółka dokonała zmiany nazwy w 2025 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024

(4) Obecnie Spółka działa pod firmą Ronson Development-Brzeska Sp. z o.o. - zmiana firmy została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN)											Na dzień 31 marca 2025			
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	Razem	
	Mieszk ania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszk ania	Domy	Mieszkania	Domy				
Aktywa segmentu	583 311	127 930	1 589	62 902	104 458	10 616	71 538	-	102 775	-	-	(948)	1 064 170	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118 359	-	118 359	
Aktywa razem	583 311	127 930	1 589	62 902	104 458	10 616	71 538	-	102 775	-	118 359	(948)	1 182 530	
Zobowiązania segmentu	189 794	30 720	708	943	11 332	5	18 042	-	24 705	-	-	(708)	275 542	
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312 185	-	312 185	
Zobowiązania razem	189 794	30 720	708	943	11 332	5	18 042	-	24 705	-	312 185	(708)	587 727	

	Na dzień 31 grudnia 2024										Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	Razem
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin				
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	719 729	126 290	1 654	62 781	105 249	10 509	64 133	-	94 349	-	-	(1 019)	1 183 677
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91 524	-	91 524
Aktywa razem	719 729	126 290	1 654	62 781	105 249	10 509	64 133	-	94 349	-	91 524	(1 019)	1 275 201
Pasywa segmentu	332 836	30 899	743	858	15 489	62	12 476	-	18 736	-	-	(743)	411 356
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	310 021	-	310 021
Pasywa razem	332 836	30 899	743	858	15 489	62	12 476	-	18 736	-	310 021	(743)	721 377

	Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025												Razem
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾	176 597	2 843	10	273	6 753	-	2 428	-	1 057	-	-	(10)	189 951
Wynik segmentu	58 953	92	(24)	157	145	(1)	874	-	66	-	-	24	60 285
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6 940)	-	(6 940)
Amortyzacja	(53)	(3)	-	-	(1)	-	-	-	(2)	-	(114)	-	(173)
Wynik działalności operacyjnej	58 900	90	(24)	157	144	(1)	874	-	63	-	(7 054)	24	53 172
Przychody/koszty finansowe netto	1 024	7	(3)	(8)	9	(1)	33	-	22	-	(2 405)	3	(1 317)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik przed opodatkowaniem	59 924	97	(27)	149	153	(2)	906	-	86	-	(9 459)	27	51 855
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11 040)
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 815

(1) Przychody w Segmentach Mieszkań i Domów rozpoznawane są w momencie przejęcia 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	94 597	15 589	55	215	1 320	-	8 008	-	780	-	-	(55)	120 508
Wynik segmentu	41 021	1 663	5	106	262	-	2 685	-	(42)	-	-	(5)	45 695
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8 333)	-	(8 333)
Amortyzacja	(52)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(101)	-	(154)
Wynik działalności operacyjnej	40 970	1 663	5	106	262	-	2 685	-	(44)	-	(8 434)	(5)	37 208
Przychody/koszty finansowe netto	438	35	-	(11)	356	(1)	199	-	147	-	(3 600)	(3 600)	(2 436)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy													
Wynik przed opodatkowaniem	41 408	1 698	5	95	618	(1)	2 884	-	104	-	(12 035)	(5)	34 771
Podatek dochodowy													(4 580)
Zysk/(strata) netto za okres													30 191

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

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres 3 miesięcy zakończony
31 marca 2025Za rok zakończony
31 grudnia 2024

Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	60 976	83 220
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	7	26
Przeniesione do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(24 212)
Wyksięgowanie z powodów podatkowych ⁽¹⁾	-	(500)
Wydatki inwestycyjne	179	92
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	-	2 349
Saldo na dzień bilansowy, w tym:	61 161	60 976
Koszt na moment nabycia	44 839	44 661
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	777	770
Aktualizacja wartości godziwej	15 545	15 545

(1) Grupa zdecydowała się wyksięgować nakłady inwestycyjne z 2021 roku ze względu na decyzje organu podatkowego po kontroli podatkowej

Na dzień 31 marca 2025 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

Pomiar wartości godziwej

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne**Pomiar wartości godziwej**

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

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

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

Wszystkie ustalone w 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 2 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2023–2024.

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę**Zapasy**

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wytrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2025
Wydatki związane z zakupem gruntu	364 063	(9 552)	–	16 300	370 811
Koszty prac budowlanych	95 850	–	–	40 753	136 603
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20 839	–	–	1 403	22 242
Koszty finansowania zewnętrznego	53 901	–	–	4 310	58 211
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	9 402	–	–	616	10 018
Pozostałe	4 535	–	–	668	5 203
Produkcja w toku	548 589	(9 552)	–	64 050	603 087

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2025
Wyroby gotowe	199 570	–	(125 483)	74 087

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2025
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4 525)	-	-	-	(4 525)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2025
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ⁽¹⁾	29 265	-	(172)	-	(1 746)	27 347
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	772 899					699 996

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Za rok zakończony 31 grudnia 2024

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2024
Wydatki związane z zakupem gruntu	401 358	(11 936)	(50 553)	25 194	364 063
Koszty prac budowlanych	173 298	(104)	(275 778)	198 434	95 850
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	19 987	-	(6 841)	7 694	20 839
Koszty finansowania zewnętrznego	51 421	(1 989)	(17 173)	21 642	53 901
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	7 363	-	(529)	2 567	9 402
Pozostałe	2 990	-	(2 958)	4 504	4 535
Produkcja w toku	656 417	(14 029)	(353 833)	260 035	548 589

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2024
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Wyroby gotowe	109 608	353 833	(263 871)		199 570

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2024
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4 577)	-	-	52	(4 525)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2024
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ⁽¹⁾	31 041	841	(714)	-	(1 902)	29 265
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	792 488					772 899

1. Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilans otwarcia	36 514	21 663
Nakłady inwestycyjne	397	822
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9 552	14 029
Bilans zamknięcia	46 463	36 514
Saldo zamknięcia obejmuje:		
Wartość księgowa ⁽¹⁾	53 443	43 494
Odpis aktualizujący	(6 980)	(6 980)
Bilans zamknięcia	46 463	36 514

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:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	27 863	24 438
Należności z tytułu dostaw i usług	7 988	2 170
Należności pozostałe	13 741	13 681
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego – MSSF 16)	609	859
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	11 669	11 625
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	61 870	52 773

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 1,8 mln złotych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zaksięgowała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 2,1 miliona złotych PLN i 1,4 miliona złotych 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 21. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny status postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 13,7 miliona złotych jest w pełni odzyskiwalna.

(i) 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.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku Projekt 3 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. Postanowieniem z dnia 24 lutego 2025 roku przedłużono termin zakończenia postępowania podatkowego – nowy termin wyznaczono do 24 czerwca 2025 roku. Termin zakończenia postępowania może ulec zmianie.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

(ii) Ronson Development sp. z o.o. – Stojowskiego sp.k. (poprzednia nazwa spółki: Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k.)

W dniu 29 stycznia 2024 roku Ronson Development Sp. z o.o. – Stojowskiego Sp.k. („Stojowskiego”) 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 Stojowskiego w podatku od towarów i usług oraz zakwestionował prawo Projekt 6 do odliczenia podatku VAT naliczonego z faktur wystawionych w związku z nabyciem przez Stojowskiego nieruchomości gruntowych. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Stojowskiego 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). Stojowskiego nie zgadzając się z ustaleniami Naczelnika UCS nie skorygowała deklaracji VAT za sierpień 2021 roku.

W dniu 24 czerwca 2024 roku Stojowskiego doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. Postanowieniem z dnia 14 lutego 2025 roku przedłużono termin zakończenia postępowania – nowy termin wyznaczono do 17 czerwca 2025 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 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Warszawa, Białołęka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus ⁽¹⁾	25 000	25 000
Razem	26 450	26 450

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

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

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	31 marca 2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	29 265	-	-	(172)	-	-	(1 746)	27 347
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	770	-	-	(5)	11	-	-	777
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 519	-	-	(27)	-	-	-	1 492
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	902	-	-	(58)	-	-	-	844

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	31 marca 2025
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	34 630	-	-	418	(1 429)	-	(1 742)	31 877
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	1 025	-	-	-	(37)	-	-	988
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	766	-	-	15	(11)	-	-	770

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

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	31 040	-	-	(714)	-	841	(1 902)	29 265
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	744	-	-	(19)	45	-	-	770
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 625	-	-	(106)	-	-	-	1 519
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	558	-	508	(165)	-	-	-	902

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2024
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	35 368	-	-	1 735	(1 418)	868	(1 923)	34 630
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	650	-	469	-	(93)	-	-	1 025
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	720	-	-	45	(45)	45	-	766

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Bilans otwarcia	285 071	225 320
Wykup obligacji	-	(139 886)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji ⁽¹⁾	-	(20 114)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	220 000
Koszty emisji	-	(4 343)
Zamortyzowany koszt emisji	346	1 775
Odsetki naliczone	6 521	23 994
Odsetki spłacone	(13 242)	(21 675)
Bilans zamknięcia	278 697	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	2 409	9 129
Zobowiązania długoterminowe	276 288	275 942
Bilans zamknięcia	278 697	285 071

Obligacje na dzień 31 marca 2025 roku

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽¹⁾
Obligacje serii X ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	1 430	(361)	61 069	60 600
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	Wibor 6M + 3,85%	2027	60 000	699	(1 091)	59 609	60 600
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	Wibor 6M + 3,30%	2028	160 000	279	(2 259)	158 020	162 128
Razem				280 000	2 409	(3 711)	278 697	283 328

- (1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2024 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln zł
- (3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 roku 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.
- (4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 roku), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 roku, poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2024 roku:

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽¹⁾
Obligacje serii X ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	2 993	(432)	62 561	61 440
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	Wibor 6M + 3,85%	2027	60 000	2 205	(1 204)	61 001	61 080
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	Wibor 6M + 3,30%	2028	160 000	3 931	(2 423)	161 508	160 160
Razem				280 000	9 129	(4 059)	285 071	282 680

- (1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2024 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln zł
- (3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 roku 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.
- (4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 roku), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 roku, poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe**Zabezpieczenia w Warunkach Emisji Obligacji**

Obligacje serii X są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,7 mln złotych w zaokrągleniu, ustanowioną na następujących nieruchomościach będących własnością spółek zależnych Spółki:

Nazwa Projektu	Nr działki/lokali	Powierzchnia działki/ lokali	Wartość w tys. zł.
Marynin / Zaborowska (Ronson Development Zaborowska sp. z o.o.)	81, 80/4, 79, 76, 82, 83	6 289	31 656
Dudka (Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 5 sp. k.)	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 103, 104 115, 126, 127/1, 127/2, 88	64 403	40 373
KEN 57 siedzibą Ronson (Ronson Development South sp z o.o.)	4, U8, 45, 47, 47/A, 82, 117, 120, 1	953	11 232
Gwiazdzista – biura na wynajem (Ronson Development sp. z o.o. Horizon sp. k.)	1/7	1 423	7 400
Razem			90 661

Wartość zabezpieczenia obligacji serii X do dnia wykupu nie może być niższa niż 75,0 mln złotych.

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

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 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze Wskaźników, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji.

Wskaźniki Zadłużenia Netto na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	278 697	285 071
Zabezpieczone kredyty bankowe	7 588	11 898
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	902	864
<i>Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)</i>	<i>(19 598)</i>	<i>(11 294)</i>
<i>Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty⁽¹⁾</i>	<i>(241 267)</i>	<i>(289 178)</i>
Dług netto	26 322	(2 639)
Kapitał własny razem	594 803	533 824
Wskaźnik	4,4%	(0,5)%
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii X, P2023A oraz Y	100,0%	100,0%

Biorąc pod uwagę prognozy finansowe, zarząd ocenia, że w 2025 roku nie zostaną naruszone wyżej wymienione kowenanty.

Pozostałe kowenanty

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 trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 248 tysięcy oraz 984 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

Zabezpieczone kredyty bankowe

	Za okres zakończony 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
W tysiącach złotych (PLN)		
Saldo otwarcia	11 898	8 815
Otrzymane kredyty bankowe	14 946	149 917
Splaty kredytów bankowych	(19 256)	(146 833)
Naliczone odsetki od kredytów	254	735
Splacone odsetki od kredytów	(254)	(735)
Opłaty bankowe zapłacone	-	(2 586)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	(19)	(350)
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	19	1 936
Saldo zamknięcia	7 588	11 898
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	7 588	11 898
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	7 588	11 898

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 marca 2025 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 marca 2025 r. (w tys. złotych)
Zielono Mi I	PLN	Wibor 1M + 2,70%	11 stycznia 2024	2027	45 500	6 494
Viva Jagodno III	PLN	Wibor 3M + 2,10%	8 listopada 2024	2025	24 500	1 094
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	-
Razem					102 000	7 588

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2024 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2024 r. (w tys. złotych)
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,90%	23 czerwca 2023	2026	29 000	913
Zielono Mi I	PLN	Wibor 1M + 2,70%	11 czerwca 2024	2027	45 500	10 986
Viva Jagodno III	PLN	Wibor 3M + 2,10%	8 listopada 2024	2025	24 500	-
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	-
Razem					131 000	11 899

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

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

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 21. 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).

Nota 15 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	18 636	23 156
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	29 978	27 183
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	4 594	4 502
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2 243	3 328
Pozostałe zobowiązania	131	183
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	746	884
Zobowiązania razem	56 328	59 236

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

Nota 16 – Podatek dochodowy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	1 231	9 691
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	107	40
Bieżący podatek dochodowy razem	1 338	9 731
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	11 522	(4 118)
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(1 821)	(1 033)
Odroczony podatek dochodowy razem	9 702	(5 151)
Podatek dochodowy razem	11 040	4 580

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 31 marca 2025 wyniosła 21,3% (13,2% w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2024 roku). Efektywna stopa procentowa za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku była wynikiem niezaksięgowania aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu zapłaconych odsetek przekraczających limit cienkiej kapitalizacji.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2025	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2025
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 660	1 821	6 481
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	3 141	-	3 141
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	17 793	14 567	32 361
Odsetki naliczone od pożyczek	1 735	(1 277)	458
Rezerwa na koszty okresu	1 082	(347)	735
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	(10)	2 625
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	320	-	320
Pozostałe	583	(15)	568
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31 949	14 740	46 688
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	27 538	23 880	51 417
Różnica między podatkową a bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	10 727	690	11 418
Odsetki naliczone	571	-	571
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	3 161	-	3 161
Pozostałe	808	(129)	679
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	42 805	24 441	67 246
Łączna zmiana podatku odroczonego		9 702	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31 949		46 689
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	42 805		67 246
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23 564)		(37 494)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	8 384		9 194
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	19 240		29 752

Nota 18 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
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	303 717	231 008
- wzrost (zaliczki otrzymane)	56 870	459 311
- spadek (przychód rozpoznany)	(189 640)	(386 602)
Łącznie zaliczki otrzymane	170 947	303 717
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	7 204	1 917
Razem	178 151	305 634

* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 31 marca 2025 roku.

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami – patrz Nota 21.

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	189 951	120 508
łącznie przychody ze sprzedaży	189 951	120 508
Koszty własne		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(125 939)	(72 935)
łącznie koszty własne	(125 939)	(72 935)
Marża brutto ze sprzedaży	64 012	47 574
Marża brutto ze sprzedaży %	34%	39%

Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 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 21 – Należności i zobowiązania warunkowe**(i) Zobowiązania warunkowe**

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 31 marca 2025 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 marca 2025 roku	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2024 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2024 roku
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	213 619	118 854	95 276	6 136
Hochtief Polska S.A.	82 800	41 100	82 800	55 740
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	26 200	23 155	62 748	25 071
EBUD – Przemysłówka Sp. z o.o.	22 800	9 215	22 800	12 259
ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	20 538	5 161	20 538	8 238
Totalbud S.A.	19 451	2 585	19 222	3 507
KMJ Developer Sp. z o.o.	17 050	6 269	17 050	9 642
Razem	402 458	206 340	320 434	120 594

(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 jednostkom w Grupie:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Między Drzewami II.1	32 000	32 000
Viva Jagodno III	19 467	24 500
Zielono Mi I	14 812	22 134
Nova Królikarnia 4b1	–	14 895
Razem	66 279	93 529

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2025 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia*	Na dzień 31 marca 2025			Na dzień 31 grudnia 2024		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 marca 2025	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 31 marca 2025	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2024	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2024
Ursus Centralny Ile	Q4 2024	57 944	49 429	8 515	165 524	153 611	11 913
Ursus Centralny IId	Q4 2026	55 462	10 093	45 369	39 404	4 099	35 304
Zielono Mi I	Q3 2025	51 819	28 320	23 499	47 010	21 171	25 839
Miasto Moje VIII	Q2 2026	42 895	10 911	31 984	39 473	8 003	31 470
Nova Królikarnia 4b1	Q2 2025	29 990	25 780	4 210	29 990	24 160	5 830
Między Drzewami II.1	Q2 2026	27 769	4 801	22 968	22 313	3 257	19 057
Viva Jagodno III	Q3 2025	17 726	10 455	7 271	16 579	8 328	8 251
Nowa Północ IB	Q3 2025	16 652	4 250	12 401	6 827	2 218	4 608
Miasto Moje VII	Q4 2024	13 428	12 038	1 390	67 161	58 623	8 539
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	9 107	5 669	3 438	7 656	3 795	3 860
Nowe Warzymice V.1	Q2 2025	7 516	6 200	1 316	7 516	5 752	1 764
Nowa Północ Ia	Q1 2024	2 607	754	1 853	984	541	443
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	1 553	118	1 436	227	232	(5)
Między Drzewami I	Q3 2024	1 127	1 102	26	7 838	6 665	1 173
Eko Falenty I	Q4 2023	-	(4)	4	2 843	1 437	1 406
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	-	(40)	40	702	67	635
Nowe Warzymice III	Q4 2022	-	25	(25)	-	29	(29)
Miasto Moje VI	Q1 2023	-	31	(31)	186	152	34
Miasto Moje V	Q3 2022	-	28	(28)	144	132	12
Ursus Centralny IIc	Q3 2023	-	59	(59)	60	56	4
Ursus Centralny IIb	Q1 2023	-	1	(1)	-	1	(1)
Osiedle Vola	Q1 2024	-	(1)	1	-	(2)	2
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	-	26	(26)	-	26	(26)
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	6	(6)	-	29	(29)
Galileo	-	-	133	(133)	-	-	-
Pozostałe (stare) projekty	-	2 200	768	1 433	1 461	1 338	123
Razem (wyłączając JV)		337 796	170 950	166 845	463 898	303 720	160 178
Wilanów Tulip	Q3 2021	-	-	-	8 833	5 023	3 810
Razem		337 796	170 950	166 845	472 731	308 742	163 988

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 21 – 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 złotych (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 roku, na którym odbyło się (5)ę przesłuchanie biegłego sądowego. Biegły złożył ustną opinię uzupełniającą i podtrzymał swoją opinię w sprawie. Na rozprawie złożony został kolejny wniosek o uzupełnienie opinii przez biegłego. Sąd postanowił skierować sprawę na posiedzenie niejawne celem rozpoznania w/w wniosku i w dniu 31 stycznia 2025 roku postanowił pominąć w/w wniosek, a także zgłoszony uprzednio wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd wydał także zarządzenie zobowiązujące do zajęcia stanowisk końcowych w sprawie w terminie 21 dni, informując jednocześnie o zamiarze skierowania sprawy na posiedzenie niejawne i zamknięcia rozprawy. Na początku marca 2025 roku w sprawie zostało złożone stanowisko końcowe w sprawie. Na skutek argumentacji podniesionej w stanowisku końcowym, postanowieniem z dnia 28 marca 2025 roku sąd postanowił dokonać reasumpcji swojego postanowienia z dnia 31 stycznia 2025 roku i dopuścić dowód z opinii uzupełniającej biegłego. Rozstrzygnięcie sprawy jest spodziewane w 2025 roku. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego i dotychczasowy przebieg postępowania sąd najprawdopodobniej oddali powództwo Spółki w całości i obciąży Spółkę kosztami postępowania.

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 zakończonego 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. złotych 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 pięciu sprawach ugody, na mocy których doszło do zapłaty należności z tytułu obniżenia ceny. W w/w sprawach zawarte zostały ugody sądowe. Postępowania te zostały umorzone. 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 2025.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne

Galileo

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. Od wyroku I Instancji została wniesiona apelacja. W sprawie nie został jeszcze wyznaczony termin rozprawy apelacyjnej

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. 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. Wyrokiem z dnia 25 lutego 2025 roku sąd w całości oddalił apelację powodów. 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. Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2025 roku sąd oddalił w całości powództwo powoda. Obecnie sąd jest na etapie sporządzania uzasadnienia w/w wyroku.

Pozostałe sprawy prowadzone z udziałem Spółki Galileo pozostają na etapie rozpoznania przez sąd I instancji. Obecnie Spółka Galileo jest uczestnikiem w sumie 5 postępowań (z czego cztery znajduje się w sądzie I instancji oraz jedno w sądzie II instancji).

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku 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”) były stronami (w charakterze wnioskodawców) postępowań egzekucyjnych przeciwko grupie kilku powiązanych ze sobą spółek, które były sprzedającymi lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży niektórych nieruchomości gruntowych. Roszczenia ww. spółek z Grupy stanowią w szczególności roszczenia o zwrot wpłaconych zadatków czy też żądania zapłaty ich podwójnej wysokości. Dodatkowo w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku toczyły się postępowania o wyjawienie majątku dłużnika (trzy sprawy w toku) jak również trzy postępowania o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu (zakończone doręczeniem wnioskowanych tytułów wykonawczych).

Na podstawie aktualnego statusu przedmiotowych postępowań oraz najlepszej oceny Zarządu, Grupa rozpoznała odpis aktualizujący wartość aktywów w kwocie 2,6 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023, a następnie w związku z podpisaniem umowy, o której mowa poniżej oraz odzyskaniem 0,9 miliona złotych Grupa część odpisu rozwiązała. Na dzień 31 marca 2025 pozostała kwota roszczenia wyniosła 1,7 miliona złotych, kwota ta według szacunków Zarządu jest w pełni odzyskiwalna.

W lipcu 2024 spółki z Grupy, 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 zostały potwierdzone i uznane, (ii) zostały udzielone dodatkowe zabezpieczenia spłaty należności spółek z Grupy 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 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, 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 zasądzający na korzyść spółki.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – 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.

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 31 marca 2025 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 31 marca 2025 roku 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 2024 roku (Nota 32). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem przeprowadzanych przez Spółkę ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem

Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Wstępne szacunki GUS wskazują, że wzrost PKB Polski w 2025 roku powinien oscylować wokół 3,5% w porównaniu do 2,9% w 2024 roku.

Konsumpcja gospodarstw domowych wzrosła o 3,3% (3,1% w 2024 roku), spożycie publiczne wzrosło o prawie 3,2% (7,0% w 2024 roku), podczas gdy inwestycje w rosły o 8,9% (1,3% w 2024 roku). Prognozuje się, że w 2025 roku realny PKB wzrośnie o 3,7%.

Oczekuje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrośnie do 6,6% PKB w 2024 roku, do czego przyczynią się zwiększone wydatki na obronność (szacowane na 2,9% PKB). Przewiduje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych zostanie zmniejszony do 6,3% PKB w 2025 roku.

Stopa bezrobocia nieznacznie wzrosła do 5,1% w 2024 roku, a w kolejnych miesiącach bieżącego roku 2025 i w 2026 spodziewany jest jej spadek.

Ostatnie miesiące 2024 roku były czasem względnego spokoju na rynku nieruchomości. Rok 2024 był rokiem oczekiwania na decyzje w sprawie nowego programu kredytowego. Deweloperzy, którzy przygotowali ofertę do tego programu w pierwszej połowie 2024 r. spowolnili wprowadzanie nowych projektów do sprzedaży. Podaż mieszkań na rynku rosła, a wraz z nią presja na wyhamowanie wzrostu cen. W Polsce w pierwszym kwartale nie miały miejsca nowe lub szczególnie zaskakujące wydarzenia, które mogłyby mieć istotny wpływ na rynek nowych mieszkań. Rząd nie był w stanie uzgodnić terminu rozmów dotyczących nowego programu dopłat do kredytów, a inflacja była tylko nieznacznie niższa od oczekiwań. Jednak ze względu na zmiany dotyczące sposobu obliczania inflacji, stopy procentowe nieznacznie spadły z poziomu na koniec 2024 roku. Informacje o konsumpcji i sektorze przemysłowym nie były szczególnie pozytywne, podobnie jak informacje o skali zadłużenia sektora publicznego. Zbliżające się wybory prezydenckie w maju prawdopodobnie pobudzą pojawienie się nowych pomysłów i zintensyfikują dyskusje.

Oprocentowanie kredytów komercyjnych wciąż jest bardzo wysokie, a zabezpieczenia ostrożnościowe dodatkowo obniżają zdolność kredytową. Dodatkowo, najnowsze prognozy NBP dotyczące przyszłości stóp procentowych zapowiadają znaczące spadki. W kwietniu 2025 roku WIBOR6M spadł do 5,1% z 5,8% na koniec 2024 roku. Oznacza to, że ekonomiści spodziewają się dalszych obniżek stóp o 50–100 punktów bazowych w ciągu najbliższych kilku miesięcy. W związku z tym istnieją podstawy, aby oczekiwać, że liczba nabywców korzystających z kredytów z rynkowym oprocentowaniem może nieznacznie wzrosnąć.

W pierwszym kwartale 2025 r. sprzedaż na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach w kraju była podobna lub nieco słabsza niż w czwartym kwartale 2024 roku. Liczba sprzedanych mieszkań kwartał do kwartału dla łącznie 6 rynków spadła o 6%.

Na koniec pierwszego kwartału 2025 r. liczba mieszkań oferowanych do sprzedaży w 6 największych miastach w Polsce wyniosła 59 tys. lokali, co oznacza wzrost o 8,6% kwartał do kwartału oraz o 39,2% rok do roku i jest najwyższym wynikiem w historii rynku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości**

Niższa sprzedaż nie zniechęciła deweloperów do wprowadzania na rynek nowych inwestycji. Łącznie we wszystkich sześciu aglomeracjach wprowadzono do sprzedaży ponad 13,4 tys. lokali, czyli o 10,9% więcej niż w czwartym kwartale 2024 roku.

Oprocentowanie kredytów komercyjnych pozostało bardzo wysokie, a bufor ostrożnościowy dodatkowo zmniejszył zdolność kredytową. Ostatnie prognozy dotyczące przyszłości stóp procentowych przewidują obniżki o 50–100 punktów bazowych, których można się spodziewać jeszcze w 2025 roku. W związku z tym liczba nabywców korzystających z kredytów o rynkowych stopach procentowych w drugiej połowie 2025 r. może zacząć rosnąć. Eksperci zakładają, że podstawowa stopa procentowa NBP może spaść nawet do 3,5% w 2026 roku.

W ostatnich miesiącach deweloperzy wykazali się elastycznością w negocjowaniu cen mieszkań. Rabaty i ciekawe okazje sprzedażowe były standardem w wielu oferowanych projektach. Średnie ceny sprzedawanych mieszkań pokazują jednak, że najbardziej aktywni byli nabywcy dysponujący większymi oszczędnościami i poszukujący mieszkań z wyższej półki cenowej.

Oferty te są jednak wciąż oficjalnie ograniczone i skupiają się na wybranych elementach związanych z mieszkaniem, najczęściej takich jak rabat na cenę miejsca postojowego, komórki lokatorskiej, korzystny harmonogram płatności dla Klientów, czy koszt aktu notarialnego wliczony w cenę.

Grupa obserwuje sytuację i wprowadziła odpowiednią ofertę. Grupa zaobserwowała powyższą sytuację i przygotowuje odpowiednią ofertę.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Według GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2025 roku wyniósł do 4,9%, w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku i w porównaniu ze stopą inflacji wynoszącą 4,7% na koniec 2024 roku.

Koszty komunikacji i łączności (2,6%) były stabilne podczas gdy deflacja zmniejszyła się w przypadku transportu (-2,6 % wobec -2,9%). Natomiast spadły ceny rekreacji i kultury (3,9% wobec 4,1%), odzieży i obuwia (-1,3% wobec 1,1%), oraz edukacji (8,2% wobec 9,0%). Z drugiej strony, koszty wzrosły w szybszym tempie w przypadku żywności i napojów bezalkoholowych (6,7% wobec 0,3%) oraz zdrowia (5,5% wobec 4,0%),

W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne w marcu 2025 roku wzrosły o 0,2%, w porównaniu z 0,3% w poprzednim miesiącu i wstępnymi szacunkami na poziomie 0,2%.

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

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

Wysoki poziom stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy w postaci wysokich kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe za okres zakończony 31 marca 2025 roku wyniosły 6,5 mln złotych w porównaniu do 6,1 mln złotych w roku zakończonym 31 marca 2024 roku pomimo nowych emisji obligacji o istotnie niższej marży. Oprocentowanie referencyjne (WIBOR) na dzień 31 marca 2025 r. wyniosło 5,76% (WIBOR 6M), w porównaniu do 5,86% w okresie porównawczym roku poprzedniego.

Zarząd nadal monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu inflacji i wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**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 roku i ustabilizowały się w 2023 roku oraz w 2024 roku Nadal istnieje ryzyko, że koszty budowy mogą rosnąć w 2025 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 niedobory pracowników budowlanych, a także wzrostu kosztów pracy ze względu na wzrost minimalnego średniego wynagrodzenia pracowników. Koszty pracy w budownictwie wzrosły o około 7,6% zgodnie z opublikowaną informacją w marcu 2025 roku. Rosnące koszty wynikają nie tylko z uwarunkowań ekonomicznych i inflacji, ale przede wszystkim ze zmian legislacyjnych.

Rosnące koszty wynikają nie tylko z warunków gospodarczych i inflacji, ale przede wszystkim ze zmian legislacyjnych. Znaczący wzrost wynikał z dwukrotnej podwyżki płacy minimalnej, która w lipcu 2024 r. osiągnęła poziom 4 300 zł brutto, oraz podwyżek w wielu branżach spowodowanych inflacją. Każda podwyżka płac automatycznie zwiększa składki ZUS i inne wydatki pracodawcy. Dodanie kosztów wdrożenia, szkoleń i świadczeń pozapłacowych drastycznie zwiększa ogólne koszty wynagrodzenia pracowników.

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

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

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

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

Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego***Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym*****Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy**

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

Na dzień 31 marca 2025 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 61,2 mln zł, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 52,6 mln zł, co stanowiło około 4,5% aktywów Grupy. W 2024 r. Grupa sprzedała jedno ze swoich aktywów za łączną kwotę 24,2 mln zł ze względu na niezdolność spółki do realizacji pierwotnego planu rozwoju tego aktywa. Grupa planuje rozpocząć w 2025 r. budowę pierwszego projektu PRS.

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

Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Charakter projektów deweloperskich wymaga uzyskania przez Spółkę i Grupę szeregu pozwoleń, zatwierdzeń i uzgodnień na każdym etapie procesu deweloperskiego. Pomimo dotrzymania najwyższej staranności przy realizacji harmonogramów projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnienia w ich uzyskaniu.

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

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

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

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

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

Ponadto z dniem 1 lipca 2024 roku zakończył się okres przejściowy obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. Ustawa deweloperska) i od dnia 1 lipca 2024 roku sprzedaż mieszkań we wszystkich realizowanych projektach deweloperskich odbywa się już zgodnie z nową Ustawą deweloperską.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Ponadto w dniu 1 sierpnia 2024 roku weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 roku 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:

- zmiana 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

Kolejna istotna dla rynku zmiana wejdzie w życie co prawda 1 stycznia 2026 roku, niemniej musi być już teraz uwzględniana przez Spółkę w kontekście przyszłych projektów. Mianowicie ustawa z dnia 5 grudnia 2024 roku o ochronie ludności i obronie cywilnej (tzw. Ustawa schronowa) nakłada istotny obowiązek budowy schronów i miejsc ukrycia w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz w wybranych obiektach użyteczności publicznej. W 2025 roku obowiązuje jeszcze okres przejściowy, a nowe regulacje będą stosowane do projektów, w których wniosek o pozwolenie na budowę zostanie złożony po 31 grudnia 2025 roku. Schrony będą musiały spełniać określone normy dotyczące bezpieczeństwa, wytrzymałości konstrukcji oraz wyposażenia. To oznacza dodatkowe koszty dla inwestorów oraz konieczność dostosowania projektów do nowych wymogów technicznych. Deweloperzy powinni uwzględnić te zmiany już na etapie planowania przyszłych inwestycji, aby uniknąć problemów z uzyskaniem pozwoleń po wejściu przepisów w życie. Ponadto Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad ustawą mającą na celu zwiększenie dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Planowane jest zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w granicach administracyjnych miast oraz rezygnacja z prawa ich odkupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Dodatkowo planowane jest zmniejszenie współczynnika miejsc postojowych w ramach procedury ustawy o ułatwieniach (tzw. Lex deweloper), zmiany w procedurze sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego poprzez wprowadzenie zasad partycypacji inwestora poprzez umożliwienie radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w związku ze sporządzaniem zintegrowanych planów inwestycyjnych. Ma to na celu uregulowanie zakresu zobowiązań gminy i inwestora możliwych do ustalenia w umowie urbanistycznej. Ponadto zaproponowano kilka zmian usprawniających procedurę sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, aby uprościć procedurę wydawania pozwoleń na budowę oraz skrócić czas oczekiwania na decyzje administracyjne w zakresie zmian zasad składania odwołań i zażaleń. Wprowadzenie tych zmian ma szansę zmniejszyć obciążenia biurokratyczne, które obecnie wydłużają procesy inwestycyjne nawet o kilka lat.

Opisane powyżej zmiany legislacyjne są jednymi z najważniejszych zmian, które w opinii Zarządu mogą mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność i wyniki Grupy. Biorąc jednak pod uwagę bogate doświadczenie rynkowe Grupy, jej zdolność do szybkiego dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych, jej sytuację finansową i reputację rynkową, Zarząd jest przekonany, że zmiany te będą miały mniejszy wpływ na Grupę w porównaniu z innymi deweloperami.

Czynniki ryzyka finansowego

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

(i) Ryzyko walutowe

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

Zarówno w 2024 roku, jak i w 2025 roku Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

Na dzień 31 marca 2025 roku nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego*****(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 niezdyskontowanymi przepływami pieniężnymi.

W tysiącach złotych (PLN)	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025:				
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	-	59 639	216 649	-	276 288
Odsetki od obligacji	26 472	40 999	3 690	-	71 161
Zabezpieczone kredyty bankowe	7 588	-	-	-	7 588
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 440	1 440	4 321	26 434	33 636
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	56 312	-	-	-	56 312
Razem	91 812	102 078	224 660	26 434	444 986

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

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań. Ryzyko płynności Grupy jest zarządzane przy użyciu powtarzalnego narzędzia planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez 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).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

(iiii) Ryzyko stopy procentowej

Obligacje (w tym wyemitowane obligacje) zaciągnięte przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR6M powiększony o marżę. Na 31 marca 2025 roku WIBOR6M wynosił 5,76% (na 31 grudnia 2024 roku wynosił 5,8%). Kredyty bankowe oparte są na stawce WIBOR3M lub WIBOR1M powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Na dzień 31 marca 2025 r. spółka posiadała trzy serie obligacji: serię X w kwocie 60 mln zł z terminem wykupu w dniu 3 lipca 2026 r., serię P2023A w kwocie 60 mln zł z terminem wykupu w dniu 15 sierpnia 2027 r. oraz serię Y w kwocie 160 mln zł, która ma zostać spłacona w 2 transzach: 80 mln zł do 24 marca 2028 r. i 80 mln zł do 24 września 2028 r.

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2025		Na dzień 31 grudnia 2024	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	538	(538)	2 500	(2 500)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(666)	666	(2 970)	2 970
Razem	(128)	128	(470)	470
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	538	(538)	2 500	(2 500)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(666)	666	(2 970)	2 970
Razem	(128)	128	(470)	470

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.

Nowy wskaźnik referencyjny

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarku (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR. Jak wynika z ostatnich posiedzeń Komitetu Sterującego Narodowej Grupy Roboczej (NGR) powołanego w związku z reformą benchmarku, na posiedzeniach w dniach 21 listopada i 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej przeprowadził dyskusję i podjął decyzję o wyborze proponowanego indeksu oznaczonego techniczną nazwą WIRF – i opartego na niezabezpieczonych depozytach Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych jako ostatecznego wskaźnika referencyjnego stóp procentowych, który zastąpi wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF – w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych (BMR) będzie GPW Benchmark S.A., spółka zarejestrowana w Europejskim Urzędzie Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

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

WIRF – ma docelowo stać się kluczowym wskaźnikiem referencyjnym stóp procentowych zdefiniowanym w BMR, który może być stosowany w umowach finansowych (np. umowach kredytowych), instrumentach finansowych (np. dłużnych papierach wartościowych lub instrumentach pochodnych) oraz przez fundusze inwestycyjne (np. w celu ustalenia opłat za zarządzanie aktywami). W grudniu 2024 r. zakończyła się druga runda konsultacji uzupełniających dotyczących wyłącznie indeksu WIRF. Indeks WIRON, który pierwotnie miał być następcą WIBOR, nie podlegał już konsultacjom. Decyzję komitetu sterującego w sprawie ostatecznego wyboru wskaźnika, który zastąpi obecny WIBOR poznamy już wkrótce

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Nowy wskaźnik referencyjny

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

Znaczenie ryzyka stopy procentowej jest oceniane przez Spółkę jako średnie, ponieważ jego wystąpienie miało umiarkowany wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Nota 23 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z:

- Umowy z głównym akcjonariuszem;
- Transakcji z kluczowym personelem zarządzającym;
- Płatności w formie akcji

Umowa z głównym akcjonariuszem

Spółka jest stroną umowy konsultingowej zawartej ze spółką Luzon Ronson N.V. w dniu 1 lutego 2024 roku. Przedmiotem tej umowy jest wzajemne świadczenie usług. 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). Zgodnie z ww. umową rozliczenie poniesionych przez obie strony w związku ze świadczeniem usług wydatków (takich jak koszty podróży czy zakwaterowania) każdorazowo będzie się odbywać na podstawie kopii rachunków dokumentujących poniesienie tych wydatków przed daną stroną. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 248 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 75 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu:

Mr. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej
 Mr. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej
 Mr. Alon Kadouri – Członek 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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025			Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024		
	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	674	354	1 028	432	462	894
Premia dla Zarządu	2 332	–	2 332	60	120	180
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	–	–	–	–	–	–
Płatności w formie akcji	162	–	162	340	–	340
Inne ⁽¹⁾	33	178	211	33	139	172
Razem	3 201	532	3 733	865	721	1 586
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	31	–	31	–	–	–
Razem	3 232	532	3 764	865	721	1 586

(1) Głównie świadczenia umowne związane z zakwaterowaniem, prywatną szkołą i wydatkami na samochód

Płatności w formie akcji

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) na dzień 28 listopada 2024 – 40% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (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 2024 roku wyniósł 1,3 miliona złotych, natomiast w 2025 wynosi 0,2 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.

Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia**Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Udzielone pożyczki	158	156
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	483	479
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	641	635
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(158)	(156)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	483	479

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

Za rok okres zakończony	31 marca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2025	2024
Bilans otwarcia	156	145
Splacone pożyczki	-	-
Naliczone odsetki	2	11
Saldo zamknięcia	158	156

Na dzień 31 marca 2025 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 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Ursus Centralny IId	Warszawa	361	Techbau Budownictwo Sp. z o. o.	13 stycznia 2025	118,3	Brak
Razem		361			118,3	

Splacone Budowlane Umowy kredytowe

W dniu 25 lutego 2025 roku finansowanie na Inwestycji Nova Królikarnia 4b1 zostało całkowicie splacone.

Zakup gruntu

W dniu 22 stycznia 2025 roku spółka zależna od Spółki (Ronson Development Brzeska Sp. z o.o. uprzednio pod firmą: Ronson Development SPV14 Sp. z o.o.) przystąpiła do przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Brzeskiej 16 i wygrała przetarg oferując cenę 16.300.000 zł. Umowa przenosząca własność nieruchomości została zawarta w dniu 21 lutego 2025 roku. Cena za nieruchomość została zapłacona w całości. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki na Nieruchomości możliwa będzie realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą o powierzchni PUM i PUU ok. 3 080 m2.

W dniu 25 lutego 2025 roku spółka zależna (Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.– Retreat 2011 Sp.k.) zawarła przedwstępną umowę nabycia gruntu położonego w Warszawie przy ul. Polskiej 14. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej był pozytywny wynik badania due diligence nieruchomości. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki, nabycie nieruchomości umożliwi zwiększenie PUM w inwestycji Zielono Mi oraz wzmocni pozycję negocjacyjną Spółki w zakresie nabywania kolejnych sąsiednich nieruchomości.

W dniu 10 marca 2025 roku podmiot zależny spółki (Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.) zawarł przedwstępną umowę nabycia nieruchomości położonej przy ul. Wolskiej w Warszawie. Łączna cena za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będzie sumą następujących kwot netto: (i) kwoty 50.000.000 złotych (pięćdziesiąt milionów złotych) netto, (ii) kwoty stanowiącej równowartość pierwszej opłaty za oddanie ww. nieruchomości sprzedającemu w użytkowanie wieczyste (w wartości netto tej opłaty), (iii) kwoty stanowiącej opłatę za budynki i naniesienia, o ile taka opłata będzie należna, (iv) kwoty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, należnej zgodnie z właściwymi przepisami za rok, w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona (przy czym w świetle obecnie obowiązujących przepisów taka opłata za ten rok nie jest należna). Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest pozytywny wynik due diligence nieruchomości oraz nabycie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przez sprzedającego. Zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić nie później niż 30 września 2027 roku. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki możliwe będzie wybudowanie na nieruchomości projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni 16 229 m2 PUM i 700 m2 PUU.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Zakup gruntu**

W dniu 9 kwietnia 2025 roku Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k. zawarła dwie odrębne umowy sprzedaży nieruchomości, na podstawie których nabyła dwie graniczące ze sobą nieruchomości położone w Warszawie, w dzielnicy Mokotów – nieruchomość położoną przy ul. Polskiej 14 o obszarze 3207 m² za cenę 10,1 mln złotych oraz nieruchomość położoną przy ul. Polskiej 16 o obszarze 1055 m² za cenę 2,7 mln zł. Cena sprzedaży za każdą z ww. nieruchomości została zapłacona. Zgodnie ze wstępną oceną Spółki nabycie tych nieruchomości umożliwi zwiększenie PUM w sąsiadującej inwestycji Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k. o około 3 000m².

Podpisanie przedwstępnej umowy zakupu gruntu

W dniu 28 kwietnia 2025 roku, w ramach postępowania egzekucyjnego, spółka Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. na licytacji komorniczej wylicytowała udział w wysokości 174/480 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 32A za cenę PLN 1 011 103,50 (cena wywoławcza stanowiąca 75% oszacowanej wartości udziału w nieruchomości). Sąd udzielił spółce przybiccia, które na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (15 maja 2025 roku) nie jest prawomocne. Spółka złożyła oświadczenie o nabyciu przedmiotowej nieruchomości za wierzytelności zabezpieczone hipoteką na przedmiotowej nieruchomości. Spółka zobowiązana będzie jednak do zapłaty podatku VAT i kosztów postępowania egzekucyjnego.

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Zielono Mi II	Warszawa	73	Hochtief Polska S.A.	1 kwietnia 2025	31,7	Brak
Razem		73			31,7	

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 14 maja 2025 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień <i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	31 marca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	594 944	586 054
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	177 158	163 490
Razem aktywa trwałe		772 102	749 543
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		456	492
Należności od jednostek zależnych		241	363
Należności z tytułu podatku dochodowego		5	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	37 901	37 092
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		75 664	64 296
Razem aktywa obrotowe		114 267	102 243
Razem aktywa		886 368	851 787
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		3 016	2 853
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		429 658	388 843
Razem kapitał własny		593 722	552 745
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	9	276 288	275 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 687	714
Pożyczki od jednostek zależnych		11 947	12 089
Razem zobowiązania długoterminowe		289 922	288 744
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	9	2 409	9 129
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		316	1 169
Razem zobowiązania krótkoterminowe		2 724	10 299
Razem zobowiązania		292 646	299 042
Razem kapitał własny i zobowiązania		886 368	851 787

Noty zawarte na stronach 57 do 62 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		3 miesiące zakończonych 31 marca 2025 (poddane przeładowi/niebadane)	3 miesiące zakończonych 31 marca 2024 (poddane przeładowi/niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży		2 437	2 610
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(4 023)	(1 440)
Pozostałe przychody/(koszty)		(3)	(171)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(1 590)	1 000
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	45 957	28 484
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		44 367	29 484
Przychody finansowe	10	4 780	5 309
Koszty finansowe	10	(7 360)	(8 355)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(2 579)	(3 046)
Zysk/(strata) brutto		41 788	26 439
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		(973)	3 752
Zysk za rok		40 815	30 191
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		40 815	30 191

Noty zawarte na stronach 57 do 62 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

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 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	388 843	552 745
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 31 marca 2025	-	-	-	-	40 815	40 815
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	40 815	40 815
Płatności w formie akcji	-	-	163	-	-	163
Stan na 31 marca 2025	12 503	150 278	3 016	(1 732)	429 658	593 722

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 31 marca 2024	-	-	-	-	30 191	30 191
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	30 191	30 191
Płatności w formie akcji	-	-	339	-	-	339
Stan na 31 marca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	1 910	(1 732)	400 164	563 124

Noty zawarte na stronach 57 do 62 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca			2025	2024
W tysiącach złotych		Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto za okres			40 815	30 191
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres: do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>				
Przychody finansowe	10		(4 748)	(5 279)
Koszty finansowe	10		7 333	8 325
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych			(6)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)			973	(3 763)
Płatności w formie akcji w kapitałach			163	340
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6		(45 957)	(28 485)
Podsuma			(1 427)	1 329
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności			140	495
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych			122	6 426
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności			(854)	(2 901)
Podsuma			(2 018)	5 349
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)			(103)	-
Odsetki zapłacone	9		(13 447)	(3 730)
Odsetki otrzymane			1 494	15 796
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej			(14 074)	17 415
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7		(11 800)	(585)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7		576	15
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych			37 082	-
Inwestycje w jednostkach zależnych			(15)	(10)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej			25 843	(580)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Splata pożyczek do jednostek zależnych			(400)	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	9		-	49 478
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej			(400)	49 478
Przepływy pieniężne netto			11 368	66 313
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			64 296	22 830
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu			75 664	89 143

Noty zawarte na stronach 57 do 62 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do 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 (obecnie: Królestwo Niderlandów). 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. Spółka sporządziła Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 marca 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14 maja 2025 roku.

Na dzień 31 marca 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 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 31 marca 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku), spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji Spółki (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje Spółki (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.

Opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały miejsce w styczniu 2024 roku.

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, 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 2024 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 31 marca 2025 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 14 maja 2025 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego 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.

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku:

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024
Stan na początek roku	586 054	519 740
Zwiększenia	15	5
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	–	(5)
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	45 957	66 314
Dywidenda od jednostki zależnej	(37 082)	–
Stan na koniec roku	594 944	586 054

Na dzień 31 marca 2025 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 69 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki joint-venture.

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

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

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku wyniósł 46,0 mln złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024.

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres zakończony 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Stan na początek okresu	200 582	240 294
Udzielone pożyczki	11 800	585
Splaty pożyczek w trakcie okresu	(576)	(35 015)
Naliczone odsetki	4 183	18 829
Splaty odsetek	(929)	(24 111)
Stan na koniec roku razem	215 059	200 582
Aktywa krótkoterminowe	37 901	37 092
Aktywa długoterminowe	177 158	163 490
Stan na koniec roku razem*	215 059	200 582

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 2024 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10 do Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres zakończony 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Stan na początek okresu	12 089	-
Otrzymane pożyczki	-	14 000
Splaty pożyczek	(400)	(2 124)
Naliczone odsetki	-	424
Splaty odsetek	258	(212)
Stan na koniec roku razem	11 947	12 089
Pasywa długoterminowe	11 947	12 089
Stan na koniec roku razem	11 947	12 089

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku:

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Bilans otwarcia	285 071	225 320
Wykup obligacji	-	(139 886)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji	-	(20 114)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	220 000
Koszt emisji	-	(4 343)
Zamortyzowany koszt emisji	346	1 775
Odsetki naliczone	6 521	23 994
Odsetki spłacone	(13 242)	(21 675)
Bilans zamknięcia	278 697	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	2 409	9 129
Zobowiązania długoterminowe	276 288	275 942
Bilans zamknięcia	278 697	285 071

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 10 – Przychody i koszty finansowe netto

W tysiącach złotych	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	4 183	4 858
Odsetki od lokat bankowych	565	421
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	33	30
Przychody finansowe	4 780	5 309
Odsetki od obligacji mierzone według amortyzowanego kosztu	(6 521)	(6 070)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(258)	-
Oplaty bankowe	(206)	(22)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg amortyzowanego kosztu	-	(1 856)
Oplaty i prowizje od obligacji wycenione wg amortyzowanego kosztu	(347)	(407)
Inne	(27)	-
Koszty finansowe	(7 360)	(8 355)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	-
Przychody/(koszty) finansowe netto	(2 579)	(3 046)

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 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;
- Płatności w formie akcji;

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi**Umowa z głównym akcjonariuszem**

Spółka jest stroną umowy konsultingowej zawartej ze spółką Luzon Ronson N.V. w dniu 1 lutego 2024 roku. Przedmiotem tej umowy jest wzajemne świadczenie usług. 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). Zgodnie z ww. umową 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.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 248 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 75 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

Mr. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mr. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej
Mr. Alon Kadouri – Członek 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

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	674	432
Premia dla Zarządu	2 332	60
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	–	–
Płatności w formie akcji	162	340
Inne ⁽¹⁾	33	33
Razem	3 201	865
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	31	–
Razem	3 232	865

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

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) na dzień 28 listopada 2024 – 40% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (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.).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w 2024 roku wynosił 1,3 miliona złotych, natomiast w 2025 wynosił 0,2 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.

Nota 12 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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 niezdyskontowanymi przepływami pieniężnymi.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025:					
W tysiącach złotych (PLN)	Mniej niż	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 rok	1 do 2 lat	3 do 5 lat	5 lat	
Obligacje (kapitał)	0	59 639	216 649	-	276 288
Odsetki od obligacji	26 472	40 999	3 690	-	71 161
Razem	26 472	100 638	220 340	-	347 450

Rok zakończony 31 grudnia 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)	-	59 568	216 374	-	275 942
Odsetki od obligacji	26 490	26 472	31 462	-	84 424
Razem	26 490	86 040	247 836	-	360 366

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 14 maja 2025 roku