



RONSON DEVELOPMENT SE

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie
Finansowe Ronson Development SE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
i Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe
Ronson Development SE za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2025 roku



SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	3
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 12 sierpnia 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2025 roku (tak samo jak na dzień 31 grudnia 2024 roku) spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcje (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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2025 roku, Grupa sprzedała 183 lokale o łącznej wartości 135,6 mln złotych, co stanowi spadek o 29% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2024 roku, kiedy Grupa sprzedała 258 lokali o łącznej wartości 191,0 mln złotych.

Do dnia 30 czerwca 2025 roku Grupa dostarczyła 399 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 261,0 mln złotych w porównaniu do 381 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 236,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, Grupa posiada 771 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 748 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 23 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 151 lokale o łącznej powierzchni 66 594 m². W pozostałej części 2025 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 289 lokali o łącznej powierzchni 18 785m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 16 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 3 934 lokali o powierzchni około 227 019 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Szczecin, Wrocław jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 526 lokali i powierzchni około 16 212 m² w Warszawie.

Ponadto na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu trzech działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań („PUM”) 97 432 m², z możliwością budowy około 1 811 lokali o łącznej wartości 191,5 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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	248	13 846	173 403	66,4%
Miasto Moje VII	120	5 643	65 708	25,2%
Między Drzewami I	13	768	7 881	3,0%
Nowa Północ Ia	9	554	4 769	1,8%
Eko Falenty I	3	322	2 864	1,1%
Viva Jagodno IIb	3	308	2 587	1,0%
Viva Jagodno IIa	1	81	702	0,3%
Pozostałe ⁽²⁾	2	274	3 126	1,2%
Razem/Średnia	399	21 796	261 039	100%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	399	21 796	261 039	-
City Link ⁽³⁾	-	-	10	
Wynik z działalności	399	21 796	261 049	-

(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 (0,6 miliona złotych)

(3) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%. Kwota ujemowana 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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku wyniósł 261,0 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 172,6 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 88,4 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 33,9%. Całkowite przychody ze sprzedaży projektów mieszkaniowych nie są w istotny sposób uzależnione od wyników spółek realizujących wspólne przedsięwzięcie. Po uwzględnieniu pełnej konsolidacji wyniki w milionach złotych nie ulegają zmianie, a przychody wynoszą 261,0 mln zł, natomiast koszt sprzedaży wynosi 172,6 mln zł, co daje zysk brutto w wysokości 88,4 mln zł i marżę brutto na poziomie 33,9%.

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 30 czerwca 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 30 czerwca 2025 r.	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2025 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 czerwca 2025 r.
Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q4 2024	291	16 127	282	18	248	173 403	16	9	25
Miasto Moje VII	Warszawa	Q4 2024	255	11 725	255	129	120	65 708	6	-	6
Między Drzewami	Poznań	Q3 2024	115	5 803	115	102	13	7 881	-	-	-
Nowa Północ Ia	Szczecin	Q2 2024	110	5 230	108	98	9	4 769	1	2	3
Eko Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 304	36	33	3	2 864	-	6	6
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	152	148	3	2 587	1	-	1
Galileo	Poznań	Q4 2012	226	15 953	1	225	1	1 328	-	-	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	76	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	-	97	-	-	-
Ursus Centralny IIc	Warszawa	Q3 2023	223	11 124	223	223	-	60	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2021	62	3 537	62	62	-	22	-	-	-
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	-	-	-	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
Razem (wyl. wspólne przedsięwzięcia)			2 739	154 645	2 491	2 290	399	260 425	27	23	50
City Link I-II	Warszawa	Q3 2017	312	14 068	312	312	-	10	-	-	-
Razem (wł. wspólne przedsięwzięcia)			3 051	168 713	2 803	2 602	399	260 435	27	23	50

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m2)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2024 r	Lokale sprzedane w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r	Powierzchnia lokali (m2)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2025 r
Ursus Centralny Ile	Warszawa	16 127	291	256	26	1 421	19 361	9
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	100	8	496	4 201	2
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	148	4	373	3 244	-
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	252	3	182	2 221	-
Galileo	Poznań	204	1	-	1	204	1 328	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	75	1	81	950	-
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	83	-	-	97	1
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	170	-	-	66	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	66	-	-	46	-
Między Drzewami	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	-	-	18	-
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	224	-	-	-	3
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	53	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Podsuma projekty zakończone*		99 084	1 813	1 747	43	2 861	31 595	23
Ursus Centralny IId	Warszawa	19 432	361	53	41	2 304	31 539	267
Zielono Mi I	Warszawa	5 702	92	45	24	1 547	24 104	23
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 234	89	15	32	1 497	14 209	42
Zielono Mi II	Warszawa	5 196	73	-	9	611	9 720	64
Między Drzewami II	Poznań	3 822	78	38	14	629	7 849	26
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 734	152	55	11	451	6 490	86
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 503	11	6	1	228	4 722	4
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	30	5	299	3 433	23
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	2 263	27	10	3	202	1 916	14
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	11	-	-	-	1
Startowe	Wrocław	11 625	198	-	-	-	-	198
Podsuma projekty w realizacji**		66 594	1 151	263	140	7 767	103 981	748
Razem (wyl. wspólne przedsięwzięcia)		165 677	2 964	2 010	183	10 628	135 576	771
City Link I-II***	Warszawa	14 068	312	312	-	-	10	-
Razem (wl. wspólne przedsięwzięcia)		179 745	3 276	2 322	183	10 628	135 586	771

* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024	w tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	98 351	155 737	(57 386)	(36,8%)
Szczecin	20 389	19 789	600	3,0%
Poznań	9 220	8 842	378	4,3%
Wrocław	7 627	6 629	998	15,0%
Razem	135 586	190 997	(55 411)	(29,0%)

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025

C. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)
Zielono Mi II	Warszawa	73	5 196
Startowe	Wrocław	198	11 625
Razem		271	16 821

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

D. Umowy istotne dla działalności Grupy

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych 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 30 czerwca 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, Wola	wstępna	10 marca 2025	50,0	-	325	16 930
Razem			191,5	26,5	1 811	97 432

(1) Pozostała działka do zakupu w projekcie Epopei.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2025 (6 miesięcy)	4,23	4,13	4,30	4,24
2024 (6 miesięcy)	4,32	4,25	4,40	4,31
2024 (12 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,27

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2025	2024	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	61 694	54 718	261 049	236 263
Zysk brutto ze sprzedaży	20 896	18 816	88 418	81 247
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	15 224	13 890	64 417	59 974
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	12 136	11 674	51 352	50 407
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(14 792)	9 991	(62 590)	43 139
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(177)	(23)	(751)	(99)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 653)	(8 913)	(11 224)	(38 484)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17 622)	1 055	(74 565)	4 557

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	184 087	189 425	780 877	809 413
Aktywa razem	283 098	298 432	1 200 872	1 275 201
Zaliczki otrzymane	41 354	71 527	175 419	305 634
Zobowiązania długoterminowe	72 536	69 260	307 689	295 948
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	67 821	99 562	287 689	425 429
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	142 741	129 610	605 494	553 824

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 wyniósł 51,4 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2025	2024	zmiana	
	PLN			
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)		wartościowo	%
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	261 049	236 263	24 786	10,5%
Przychody	261 049	236 263	24 786	10,5%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(172 631)	(155 017)	(17 614)	11,4%
Koszt własny sprzedaży	(172 631)	(155 017)	(17 614)	11,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	88 418	81 247	7 172	8,8%
Koszty sprzedaży i marketingu	(3 745)	(3 301)	(444)	13,5%
Koszty ogólnego zarządu	(17 729)	(16 281)	(1 448)	8,9%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	11	11	-	0,0%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(17)	2 197	(2 214)	(100,8%)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	66 938	63 872	3 066	4,8%
Przychody finansowe	3 808	4 119	(311)	(7,6%)
Koszty finansowe	(6 329)	(8 017)	1 688	(21,1%)
Wynik operacji finansowych, netto	(2 521)	(3 898)	1 377	(35,3%)
Zysk/(strata) brutto	64 417	59 974	4 443	7,4%
Podatek dochodowy	(13 065)	(9 567)	(3 498)	36,6%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	51 352	50 407	945	1,9%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51 352	50 407	945	1,9%

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 24,8 mln złotych (10,5%) z 236,3 mln złotych (381 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku do 261,0 mln złotych (399 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku, co jest spowodowane większą liczbą przekazanych lokali oraz wyższą średnią ceną lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wyniosła 654,3 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 620,0 tys. złotych za lokal w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 17,6 mln PLN (11,4%) z 155,0 mln PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku do 172,6 mln PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku. Wzrost spowodowany jest większą liczbą jednostek dostarczonych do 30 czerwca 2025 roku w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Dodatkowo wzrósł także średni koszt wytworzenia na jednostkę. W raportowanym okresie wyniósł 432,7 tys. złotych na lokal w przekazanych lokalach w projektach będących w całości własnością Grupy, a w ciągu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 r. wyniósł 407 tys. złotych na jednostkę dostarczoną.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 wyniosła 33,9% wobec 34,4% w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny II, Miasto Moje VII i Między Drzewami. Porównując do okresu zakończonego 30 czerwca 2024 roku projektem o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy był Ursus Centralny II, Osiedle Vola i Nowa Północ 1A.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,4 mln złotych (13,5%) z 3,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku do 3,7 mln złotych w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten wynika z intensyfikacji działań marketingowych podjętych przez Grupę, a także ze wzrostu kosztów usług marketingowych, reklamy zewnętrznej.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,5 mln złotych (8,9%) z 16,3 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku do 17,8 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku, co wynika głównie ze wzrostu kosztów wynagrodzeń o 1,4 mln złotych oraz wzrostem kosztów pozostałych usług obcych o 0,1 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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 2,5 mln złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 3,9 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 30 czerwca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
	w tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	780 877	809 413
Nieruchomości inwestycyjne	61 539	60 976
Zaliczki otrzymane	175 419	305 634
Kredyty, obligacje i pożyczki	289 842	296 969

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosła 780,9 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 171,4 mln zł, które zostały częściowo skompensowane nabyciem gruntów o wartości 29,5 mln złotych oraz poniesionymi w 2025 roku bezpośrednimi kosztami budowy w łącznej kwocie 115,5 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosło 61,5 mln złotych w porównaniu do 61,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Na dzień 30 czerwca 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.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosło 175,4 mln złotych wobec 305,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spadek wynika z przychodu rozpoznanego ze sprzedaży lokali mieszkalnych otrzymanych w 2025 roku w łącznej kwocie 261,0 mln złotych skompensowanego o 123,2 mln złotych stanowiących zaliczki otrzymane w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 289,8 mln złotych na dzień 30 czerwca 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 zobowiązań z tytułu kredytów o 7,6 mln złotych.

Poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniósł 285,6 mln zł, z czego kwota 8,9 mln złotych obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 30 czerwca 2026 roku. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje kwotę główną w wysokości 280,0 mln PLN oraz naliczone odsetki w wysokości 8,9 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (3,3 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025	2024
	(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(62 590)	43 139
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(751)	(99)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11 224)	(38 484)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku wyniosły 62,6 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku w wysokości 43,1 mln złotych. Spadek w wysokości 105,7 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- Spadku przepływów pieniężnych netto o 105,7 mln złotych związanego ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów w łącznej kwocie 123,1 mln złotych w porównaniu do kwoty 213,8 mln złotych otrzymanych w analogicznym okresie 2024 roku oraz kompensowaną środków pieniężnych na rachunkach powierniczych w łącznej kwocie 25,2 mln złotych w porównaniu z 10,1 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r;
- Płatności za nabycie gruntu w kwocie 29,1 mln złotych w porównaniu 3,9 mln złotych płatności w okresie zakończonych 30 czerwca 2024 roku;
- Wzrostu spłaconych odsetek od obligacji i kredytów bankowych o 2,2 mln złotych, które wyniosły łącznie 13,2 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do 11,1 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku;
- Wzrostu o 3,1 mln złotych płatności wychodzących netto związanych z VAT, które to płatności wyniosły w pierwszym półroczu 2025 roku 6,5 mln złotych w porównaniu do 3,4 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku;
- Wzrostu płatności z tytułu wynagrodzeń w kwocie 1,4 mln złotych, które wyniosły łącznie 12,7 mln złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do 11,3 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku;

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

- 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 21,7 mln złotych, które wyniosły 123,5 mln złotych w pierwszej połowie 2025 roku, w porównaniu do 145,1 mln złotych w okresie zakończonych 30 czerwca 2024 roku;
 - Spadek płatności netto z tytułu rozliczeń podatku dochodowego w wysokości 14,5 mln złotych w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku;

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 11,2 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do wpływów netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku w wysokości 38,5 mln złotych.

Zmiana o 27,3 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Brak spłaty pożyczek od akcjonariuszy w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do spłaty pożyczek w wysokości 27,2 mln PLN w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r.;

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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2025	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2025	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIe	Warszawa	18	248	266	16	9	25	291
Miasto Moje VII	Warszawa	129	120	249	6	-	6	255
Grunwald Między Drzewami I	Poznań	102	13	115	-	-	-	115
Nowa Północ 1A	Szczecin	98	9	107	1	2	3	110
Eko Falenty I	Warszawa	33	3	36	-	6	6	42
Viva Jagodno IIb	Wrocław	148	3	151	1	-	1	152
Viva Jagodno IIa	Wrocław	74	1	75	1	-	1	76
Sakura Idea	Warszawa	25	1	26	-	-	-	26
Galileo	Poznań	-	1	-	-	-	-	-
Osiedle Vola	Warszawa	83	-	83	-	1	1	84
Miasto Moje VI	Warszawa	224	-	224	-	3	3	227
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	-	75	-	-	-	75
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	399	2 541	27	23	50	2 591

(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 na temat zrealizowanych projektów można znaleźć w sekcji „Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 – 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 30 czerwca 2025	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2025	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, Mokotów, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023	7	4	11	2 503	Q3 2025
Nowa Warzymice V.1	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2024	11	1	12	942	Q3 2025
Nowa Warzymice V.2	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q2 2024	13	14	27	2 263	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2024	35	23	58	3 140	Q3 2025
Nowa Północ Ib	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q1 2024	47	42	89	4 234	Q3 2025
Zielono Mi I	Warszawa Mokotów, ul. Ananasowa	Q1 2024	69	23	92	5 702	Q3 2025
Miasto Moje VIII	Warszawa Białołęka, ul. Marywilska	Q3 2024	66	86	152	7 734	Q2 2026
Między Drzewami II.1	Poznań, ul. Plac Unii Europejskiej	Q2 2024	52	26	78	3 822	Q4 2026
Zielono Mi II	Warszawa Mokotów, ul. Ananasowa	Q2 2025	9	64	73	5 196	Q4 2026
Startowe	Wrocław, ul. Zatorska	Q2 2025	-	198	198	11 625	Q4 2026
Ursus Centralny IIId	Warszawa Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q3 2024	94	267	361	19 432	Q4 2026
Razem			403	748	1 151	66 594	

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
Między Drzewami II.2	Poznań	202	10 440
Biograficzna	Warszawa	240	4 660
Nowa Północ IIA	Szczecin	83	3 934
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	28	2 466
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 025
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1 326
Razem		573	24 851

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2025

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone 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 IIe	Warszawa	16	11 483	Zakończony
Miasto Moje VII	Warszawa	6	3 674	Zakończony
Viva Jagodno IIa	Wrocław	1	950	Zakończony
Viva Jagodno IIb	Wrocław	1	693	Zakończony
Nowa Północ Ia	Szczecin	1	477	Zakończony
Verdis Idea	Warszawa	1	437	Zakończony
Verdis I-IV	Warszawa	1	277	Zakończony
Pozostałe		-	179	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		27	18 169	
Zielono Mi I	Warszawa	69	71 114	Q3 2025
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	7	34 712	Q3 2025
Nowa Północ Ib	Szczecin	47	21 035	Q3 2025
Viva Jagodno III	Wrocław	35	20 012	Q3 2025
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	13	9 571	Q3 2025
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	11	7 516	Q3 2025
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2025		182	163 960	
Miasto Moje VIII	Warszawa	66	45 963	Q2 2026
Między Drzewami II.1	Poznań	52	30 162	Q4 2026
Zielono Mi II	Warszawa	9	9 720	Q4 2026
Ursus Centralny IId	Warszawa	94	70 943	Q4 2026
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2026		221	156 788	
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		403	320 748	
Razem		430	338 917	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

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 (6 miesięcy)	4,23	4,13	4,30	4,24
2024 (6 miesięcy)	4,32	4,25	4,40	4,31
2024 (12 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,27

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za okres 6 miesięcy do dnia 30 czerwca			
	2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu usług doradczych	1 668	1 917	7 058	8 275
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	2 315	2 650	9 797	11 444
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(3 461)	(3 492)	(14 646)	(15 077)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	12 136	11 674	51 352	50 407
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 665)	4 033	(7 045)	17 412
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 473	(133)	35 853	(575)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 953)	(6 679)	(12 497)	(28 838)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 855	(2 779)	16 311	(12 001)

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Inwestycje w jednostkach zależnych	139 711	137 153	592 642	586 054
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	51 216	46 942	217 253	200 582
Aktywa razem	210 181	199 342	891 566	851 787
Zobowiązania długoterminowe	65 491	64 745	277 806	276 655
Zobowiązania krótkoterminowe	2 203	5 239	9 345	22 387
Kapitał własny	142 487	129 357	604 415	552 745

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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).

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy, z tym zastrzeżeniem, że w lutym 2025 roku zostały wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS trzy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością założone dnia 10 grudnia 2024 roku

Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 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 wahaniom w trakcie roku

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

Na podstawie art. 35 ustęp 1a Ustawy z 15 stycznia 2015 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.

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 705 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 150 tys. złotych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Transakcje z jednostkami powiązanymi

Ponadto w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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.

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 0,3 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Kwartałna sprawozdawczość Spółki

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

Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej

Na dzień 30 czerwca 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 przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki.

Nie mniej niektóre spółki z Grupy są stronami różnych postępowań sądowych (w charakterze zarówno pozwanych, jak i powodów) i egzekucyjnych (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 zakończony w 2012 roku, jest pozwany w dwóch 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.
- 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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia**Gwarancje udzielone przez Spółkę lub spółki zależne**

Spółki zależne udzieliły zabezpieczenia obligacji wyemitowanych przez Ronson Development SE.

Ronson Development SE jest gwarantem w umowach wsparcia wraz z poddaniem się egzekucji w trybie artykułu 777 będących jednym z zabezpieczeń ustanowionych na korzyść banku kredytującego spółki celowe. W sumie zabezpieczenie z Ronson Development SE ustanowione w takiej formie wynosi 19,7 miliona złotych.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 67 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do 69 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 sierpnia 2025 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 12 sierpnia 2025 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 687	7 862
Nieruchomości inwestycyjne	9	61 539	60 976
Wartości niematerialne i prawne		961	949
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	5 260	5 260
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	24	531	479
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9 741	8 384
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	46 640	36 514
Aktywa trwałe razem		132 360	120 424
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	734 237	772 899
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	67 246	52 773
Zaliczki na grunty	12	26 450	26 450
Należności z tytułu podatku dochodowego		617	2 027
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	162	156
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		25 188	11 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		214 613	289 178
Aktywa obrotowe razem		1 068 512	1 154 776
Aktywa razem		1 200 872	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		3 171	2 853
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		441 274	389 922
Kapitał własny razem		605 494	553 824
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	14	276 640	275 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	30 279	19 240
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	770	766
Zobowiązania długoterminowe razem		307 689	295 948
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	61 676	59 236
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	14	8 981	9 129
Zabezpieczone kredyty bankowe	14	4 221	11 898
Zaliczki otrzymane	18	175 419	305 634
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		1 792	891
Rezerwy		2 799	2 986
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	32 800	35 655
Zobowiązania krótkoterminowe razem		287 689	425 429
Zobowiązania razem		595 377	721 377
Pasywa razem		1 200 872	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

w tysiącach PLN		Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)
	Nota				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	261 049	71 099	236 263	115 755
Przychody ze sprzedaży		261 049	71 099	236 263	115 755
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	(172 631)	(46 692)	(155 017)	(82 082)
Zysk brutto		88 418	24 407	81 247	33 674
Koszty sprzedaży i marketingu		(3 745)	(2 049)	(3 301)	(1 808)
Koszty ogólnego zarządu		(17 729)	(8 466)	(16 281)	(8 149)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		11	(4)	11	(14)
Pozostałe koszty		(1 560)	(585)	(1 696)	(641)
Pozostałe przychody		1 543	463	3 893	3 603
Wynik z działalności operacyjnej		66 938	13 765	63 872	26 665
Przychody finansowe		3 808	1 708	4 119	2 211
Koszty finansowe		(6 329)	(2 912)	(8 017)	(3 673)
Wynik operacji finansowych netto		(2 521)	(1 204)	(3 898)	(1 462)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		64 417	12 561	59 974	25 203
Podatek dochodowy (koszt)	16	(13 065)	(2 025)	(9 567)	(4 987)
Zysk netto z działalności		51 352	10 536	50 407	20 216
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		51 352	10 536	50 407	20 216
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		51 352	10 536	50 407	20 216
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowity zysk netto z działalności		51 352	10 536	50 407	20 216
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		51 352	10 536	50 407	20 216
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		51 352	10 536	50 407	20 216

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 2025	-	-	-	-	51 352	51 352
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	51 352	51 352
Płatności w formie akcji	-	-	318	-	-	318
Stan Na dzień 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 171	(1 732)	441 274	605 494

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)	371 053	533 673
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2024	-	-	-	-	50 407	50 407
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	50 407	50 407
Płatności w formie akcji	-	-	674	-	-	674
Stan na dzień 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	2 245	(1 732)	421 460	584 754

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca			
W tysiącach złotych			
	Nota	2025	2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		51 352	50 407
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		485	394
Koszty finansowe		6 286	6 937
Przychody finansowe		(3 760)	(2 913)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(5)	(126)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(15)	39
Płatności w formie akcji w kapitałach		318	674
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		13 065	9 567
Podsuma		67 726	64 980
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		65 042	43 268
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	(53)
Zakup gruntów		(29 100)	-
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(3 900)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(13 684)	(3 594)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(13 894)	2 735
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		2 440	(12 609)
Zmiana stanu rezerw		(187)	-
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	18	(130 215)	(23 459)
Podsuma		(51 871)	67 368
Odsetki zapłacone		(13 242)	(11 054)
Odsetki otrzymane		3 601	2 477
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(1 079)	(15 652)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(62 590)	43 139
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(200)	(120)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(551)	(82)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	104
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(751)	(99)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	14	27 381	80 104
Splata kredytów bankowych	14	(37 119)	(88 251)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji		-	49 479
Wykup obligacji		-	(51 085)
Splata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenionego według amortyzowanego kosztu		-	(27 232)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(1 486)	(1 498)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(11 224)	(38 484)
Przepływy pieniężne netto		(74 565)	4 557
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*		214 613	208 417

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 38 521 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2025 oraz 57 290 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2024 rok

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

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 sierpnia 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.

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3–17).

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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			30 czerwca 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 Brzeska Sp. z o.o. ⁽³⁾	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		
			30 czerwca 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 – Wspólne przedsięwzięcia:					
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 dzień 31 grudnia 2024 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 – inwestycji 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. Nie ma koncentracji klientów (tj. przychody od jednego klienta nie przekraczają 10% przychodów), 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 zobowiązanie finansowe wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu wspólnych przedsięwzięć 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 2025									
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	592 601	133 308	1 589	63 774	103 180	10 763	75 872	-	111 390	-	-	(898)	1 091 579
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109 292	-	109 292
Aktywa razem	592 601	133 308	1 589	63 774	103 180	10 763	75 872	-	111 390	-	109 292	(898)	1 200 872
Zobowiązania segmentu	173 846	34 527	708	881	14 833	3	20 305	-	30 794	-	-	(708)	275 190
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320 187	-	320 187
Zobowiązania razem	173 846	34 527	708	881	14 833	3	20 305	-	30 794	-	320 187	(708)	595 377

W tysiącach złotych (PLN)				Na dzień 31 grudnia 2024									
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	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

W tysiącach złotych (PLN)				Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025									
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾	240 252	2 864	10	548	9 209	-	3 288	-	4 888	-	-	(10)	261 049
Wynik segmentu	76 685	(311)	(24)	329	745	(3)	(288)	-	834	-	-	24	77 992
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 690)	-	(10 690)
Amortyzacja	(105)	(5)	-	-	(3)	-	-	-	(5)	-	(246)	-	(363)
Wynik działalności operacyjnej	76 580	(316)	(24)	329	743	(3)	(288)	-	829	-	(10 936)	24	66 938
Przychody/koszty finansowe netto	1 581	51	(3)	(15)	68	(2)	82	-	64	-	(4 351)	3	(2 521)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy													
Wynik przed opodatkowaniem	78 161	(265)	(27)	314	810	(5)	(206)	-	894	-	(15 287)	27	64 417
Podatek dochodowy													(13 065)
Zysk/(strata) netto za okres													51 352

(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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024												Razem
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsiębior- wzięcie	Wyna- jem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszk- -ania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾	167 782	20 795	55	425	3 316	-	11 080	-	32 864	-	-	(55)	236 263
Wynik segmentu	61 579	2 030	33	223	710	(18)	3 635	-	6 771	-	-	(33)	74 930
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 749)	-	(10 749)
Amortyzacja	(105)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(201)	-	(309)
Wynik działalności operacyjnej	61 474	2 030	33	223	710	(18)	3 635	-	6 769	-	(10 950)	(33)	63 872
Przychody/koszty finansowe netto	819	64	-	(19)	202	(2)	309	-	187	-	(5 457)	-	(3 898)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy													
Wynik przed opodatkowaniem	62 293	2 094	33	204	912	(20)	3 944	-	6 955	-	(16 407)	(33)	59 974
Podatek dochodowy													(9 567)
Zysk/(strata) netto za okres													50 407

(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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Za rok zakończony 31 grudnia 2024
Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	60 976	83 220
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	12	26
Przeniesione do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(24 212)
Wyksięgowanie z powodów podatkowych ⁽¹⁾	-	(500)
Wydatki inwestycyjne	551	92
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	-	2 349
Saldo na dzień bilansowy, w tym:	61 539	60 976
Koszt na moment nabycia	45 211	44 660
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	782	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 30 czerwca 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.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

Pomiar wartości godziwej

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

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

Wszystkie ustalone w powyższy sposób szacunki wartości godziwej nieruchomości z wyjątkiem gruntów inwestycyjnych są zaliczone do poziomu 3. W przypadku gruntów stosowana jest metoda porównawcza, w metodzie tej kluczowymi danymi wejściowymi są ceny metra kwadratowego porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym rejonie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (Poziom 2 hierarchii wartości godziwej). Niemniej jednak nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku były następujące:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2025
Wydatki związane z zakupem gruntu	364 063	(9 553)	–	29 470	383 980
Koszty prac budowlanych	95 850	–	–	100 559	196 408
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20 839	–	–	3 203	24 042
Koszty finansowania zewnętrznego	53 901	–	–	9 162	63 063
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	9 402	–	–	1 260	10 662
Pozostałe	4 535	–	–	1 318	5 853
Produkcja w toku	548 589	(9 553)	–	144 972	684 009

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2025
Wyroby gotowe	199 570	–	(171 436)	28 134

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 30 czerwca 2025
			Zwiększenie Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4 525)	–	–	(4 525)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych h pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2025
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ⁽¹⁾	29 265	–	(373)	–	(2 273)	26 620
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	772 899					734 237

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2024

	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2024	
W tysiącach złotych (PLN)						
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	
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.

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 30 czerwca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilans otwarcia	36 514	21 663
Nakłady inwestycyjne	574	822
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9 553	14 029
Bilans zamknięcia	46 640	36 514
Saldo zamknięcia obejmuje:		
Wartość księgowa ⁽¹⁾	53 620	43 494
Odpis aktualizujący	(6 980)	(6 980)
Bilans zamknięcia	46 640	36 514

(1) Obejmuje składnik aktywów według MSSF 16

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 30 czerwca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	30 329	24 438
Należności z tytułu dostaw i usług	9 476	2 170
Należności pozostałe	13 025	13 681
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego – MSSF 16)	725	859
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	13 691	11 625
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	67 246	52 773

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 1,9 mln złotych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zaksięgowała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 1,3 miliona złotych PLN i 1,4 miliona złotych jako należności nieściągalne ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach. Wzrost salda należności, wynika przede wszystkim z nierozliczenia części należności od klientów dotyczących ostatniej wpłaty umów objętych nową ustawą deweloperską na zakończonych projektach. Zwolnienie środków z rachunku powierniczego na rachunek spółki z grupy, co za tym idzie pełne rozliczenie należności w księgach rachunkowych następuje w momencie podpisania końcowego aktu notarialnego.

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. Termin zakończenia postępowania podatkowego był kilkukrotnie przedłużany. Obecny termin zakończenia postępowania podatkowego wyznaczono na 28 sierpnia 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.

(ii) Ronson Development sp. z o.o. – Stojowskiego sp.k. (poprzednia nazwa, firma 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. W toku postępowania kilkukrotnie przedłużano termin jego zakończenia. Ostatecznie w dniu 16 czerwca 2025 roku pełnomocnikowi Stojowskiego doręczono wydaną przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie 13 czerwca 2025 roku decyzję w przedmiocie rozliczeń Stojowskiego w podatku od towarów i usług za okres sierpień 2021 r. W decyzji Organ stwierdził nieprawidłowości w zakresie rozliczeń Stojowskiego w podatku od towarów i usług oraz określił kwotę podatku do zwrotu na rachunek bankowy Stojowskiego za sierpień 2021 r. w wysokości 102 902,00 zł, a także ustalił kwotę dodatkowego zobowiązania podatkowego za sierpień 2021 roku w wysokości 2 544 168,00 zł. W dniu 30 czerwca 2025 roku zostało złożone odwołanie od decyzji Organu, wskazując na wadliwość rozstrzygnięcia.

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 firma spółki: Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k.)

Na przedmiot sporu składają się obecnie kwota 2 544 168,00 zł, stanowiąca wartość zakwestionowanej nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do zwrotu oraz kwota 2 544 168,00 zł, stanowiąca wartość ustalonego przez Organ dodatkowego zobowiązania w podatku od towarów i usług. W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

Nota 12 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 czerwca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Warszawa, Białoleka	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 30 czerwca 2025 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2025	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	30 czerwca 2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	29 265	-	(373)	-	-	(2 273)	26 620
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	770	-	(10)	23	-	-	782
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 519	-	(54)	-	-	-	1 465
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	902	137	(120)	-	-	-	918

W tysiącach złotych	1 stycznia 2025	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	30 czerwca 2025
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	34 630	-	834	(1 464)	-	(2 287)	31 713
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	1 025	137	-	(75)	-	-	1 087
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	766	-	27	(23)	-	-	770

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	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

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	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

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 30 czerwca 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)
Wpływ z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	220 000
Koszty emisji	-	(4 343)
Zamortyzowany koszt emisji	698	1 775
Odsetki naliczone	13 094	23 994
Odsetki spłacone	(13 242)	(21 675)
Bilans zamknięcia	285 621	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	8 981	9 129
Zobowiązania długoterminowe	276 640	275 942
Bilans zamknięcia	285 621	285 071

(1) W dniu emisji nowej serii P2023A część obligacji V została umorzona. W dniu emisji nowej serii Y część obligacji W została umorzona..

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Obligacje na dzień 30 czerwca 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	2 926	(290)	62 636	60 300
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	Wibor 6M + 3,85%	2027	60 000	2 146	(976)	61 170	60 348
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	Wibor 6M + 3,30%	2028	160 000	3 909	(2 094)	161 815	156 848
Razem				280 000	8 981	(3 360)	285 621	277 496

- (1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Stooq na dzień 30 czerwca 2025 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,7 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 90,7 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.

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
Gwiazdzysta – 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 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze Wskaźników, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

Wskaźniki Zadłużenia Netto na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	285 621	285 071
Zabezpieczone kredyty bankowe	4 221	11 898
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	928	864
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(25 188)	(11 294)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ⁽¹⁾	(214 613)	(289 178)
Dług netto	50 969	(2 639)
Kapitał własny razem	605 494	553 824
Wskaźnik	8,4%	(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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 497 tysięcy oraz 984 tysięcy złotych.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

Zabezpieczone kredyty bankowe

	Za okres zakończony 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Saldo otwarcia	11 898	8 815
Otrzymane kredyty bankowe	29 441	149 917
Spląty kredytów bankowych	(37 119)	(146 833)
Naliczone odsetki od kredytów	471	735
Splacone odsetki od kredytów	(471)	(735)
Opłaty bankowe zapłacone	(2 060)	(2 586)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1 621	(350)
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	440	2 936
Saldo zamknięcia	4 221	11 898
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	4 221	11 898
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	4 221	11 898

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 czerwca 2025 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 30 czerwca 2025 r. (w tys. złotych)
Zielono Mi I	PLN	Wibor 1M + 2,70%	11 stycznia 2024	2027	45 500	2 339
Viva Jagodno III	PLN	Wibor 3M + 2,10%	8 listopada 2024	2025	24 500	1 506
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	375
Miasto Moje VIII	PLN	Wibor 3M + 2,10%	26 maja 2025	2027	57 800	-
Ursus Centralny 2d	PLN	Wibor 3M + 2,10%	27 czerwca 2025	2028	150 000	-
Razem					309 800	4 221

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	912
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	11 898

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	21 127	23 156
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	35 269	27 183
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	2 143	4 502
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	1 977	3 328
Pozostałe zobowiązania	275	183
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	885	884
Zobowiązania razem	61 676	59 236

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

Nota 16 – Podatek dochodowy

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek bieżący				
Podatek dochodowy za bieżący okres	3 217	1 986	23 013	13 322
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	165	58	51	11
Bieżący podatek dochodowy razem	3 382	2 044	23 064	13 333
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	12 361	839	(11 455)	(7 337)
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(2 679)	(858)	(2 042)	(1 009)
Odroczony podatek dochodowy razem	9 683	(19)	(13 497)	(8 346)
Podatek dochodowy razem	13 065	2 025	9 567	4 987

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Podatek dochodowy

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 30 czerwca 2025 wyniosła 20,3% (16,0% w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku). Efektywna stopa procentowa za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku była wynikiem niezaksięgowania aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu zapłaconych odsetek przekraczających limit cienkiej kapitalizacji.

Nota 17 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku:

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2025	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2025
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 660	2 679	7 339
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	3 141	-	3 141
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	17 793	16 357	34 150
Odsetki naliczone od pożyczek	1 735	(28)	1 706
Rezerwa na koszty okresu	1 082	(308)	774
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	(10)	2 625
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	320	-	320
Pozostałe	583	(19)	564
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31 949	18 671	50 620
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	27 538	26 945	54 483
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	10 727	1 493	12 220
Odsetki naliczone	571	-	571
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	3 161	23	3 184
Pozostałe	808	(108)	700
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	42 805	28 354	71 158
Łączna zmiana podatku odroczonego		9 683	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31 949		50 620
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	42 805		71 158
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23 564)		(40 879)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	8 384		9 741
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	19 240		30 279

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).

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 czerwca 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)	123 166	459 311
- spadek (przychód rozpoznany)	(260 436)	(386 602)
Łącznie zaliczki otrzymane	166 447	303 717
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	8 972	1 917
Razem	175 419	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 30 czerwca 2025 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zaliczki otrzymane

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

Nota 19 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)
W tysiącach złotych				
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	261 049	71 099	236 263	115 755
Łącznie przychody ze sprzedaży	261 049	71 099	236 263	115 755
Koszty własne				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(172 631)	(46 692)	(155 017)	(82 082)
Łącznie koszty własne	(172 631)	(46 692)	(155 017)	(82 082)
Marża brutto ze sprzedaży	88 418	24 407	81 247	33 674
Marża brutto ze sprzedaży %	34%	34%	34%	29%

Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 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:

	Zakontraktowana kwota na dzień 30 czerwca 2025 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 30 czerwca 2025 roku	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2024 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2024 roku
W tysiącach złotych (PLN)				
Hochtief Polska S.A.	182 700	125 099	82 800	55 740
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	118 853	98 423	95 276	6 136
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	26 200	20 269	62 748	25 071
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „EBUD” – Przemysłówka Sp. z o.o.	22 800	4 165	22 800	12 259
Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	20 538	1 518	20 538	8 238
Totalbud S.A.	19 451	1 497	19 222	3 507
KMJ Deweloper Sp. z o.o.	17 050	3 162	17 050	9 642
Razem	407 591	254 134	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:

	Na dzień 30 czerwca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Ursus Centralny II d	150 000	-
Miasto Moje VIII	57 800	-
Między Drzewami II.1	27 942	32 000
Viva Jagodno III	14 686	24 500
Zielono Mi I	8 967	22 134
Nova Królikarnia 4b1	-	14 895
Razem	259 394	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 30 czerwca 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 30 czerwca 2025			Na dzień 31 grudnia 2024		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 czerwca 2025	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 30 czerwca 2025	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2024	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2024
Zielono Mi I	Q3 2025	71 114	40 748	30 366	47 010	21 171	25 839
Ursus Centralny II d	Q4 2026	70 943	17 144	53 799	39 404	4 099	35 304
Miasto Moje VIII	Q2 2026	45 963	19 719	26 244	39 473	8 003	31 470
Nova Królikarnia 4b1	Q3 2025	34 712	31 050	3 662	29 990	24 160	5 830
Między Drzewami II.1	Q4 2026	30 162	10 121	20 042	22 313	3 257	19 057
Nowa Północ IB	Q3 2025	21 035	10 098	10 937	6 827	2 218	4 608
Viva Jagodno III	Q3 2025	20 012	12 758	7 253	16 579	8 328	8 251
Ursus Centralny II e	Q4 2024	11 483	6 643	4 839	165 524	153 611	11 913
Zielono Mi II	Q4 2026	9 720	994	8 725	47 010	21 171	25 839
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	9 571	5 694	3 877	7 656	3 795	3 860
Nowe Warzymice V.1	Q3 2025	7 516	6 837	679	7 516	5 752	1 764
Miasto Moje VII	Q4 2024	3 674	3 482	191	67 161	58 623	8 539
Viva Jagodno II a	Q4 2022	950	-	950	702	67	635
Viva Jagodno II b	Q2 2023	693	85	608	227	232	(5)
Nowa Północ I a	Q1 2024	477	57	420	984	541	443
Między Drzewami	Q3 2024	-	24	(24)	7 838	6 665	1 173
Eko Falenty I	Q4 2023	-	-	-	2 843	1 437	1 406
Nowe Warzymice III	Q4 2022	-	25	(25)	-	29	(29)
Miasto Moje VI	Q1 2023	-	33	(33)	186	152	34
Miasto Moje V	Q3 2022	-	94	(94)	144	132	12
Ursus Centralny II c	Q3 2023	-	1	(1)	60	56	4
Ursus Centralny II b	Q1 2023	-	1	(1)	-	1	(1)
Osiedle Vola	Q1 2024	-	-	-	-	(2)	2
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	-	27	(27)	-	26	(26)
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	6	(6)	-	29	(29)
Pozostałe (stare) projekty		893	767	126	1 461	1 338	123
Razem (wyluczając wspólne przedsięw.)		338 917	166 409	172 508	510 907	324 891	186 017
Wilanów Tulip	Q3 2021	-	-	-	8 833	5 023	3 810
Razem		338 917	166 409	172 508	519 740	329 913	189 827

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

(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.

Pismem z dnia 19 listopada 2021 roku Skarb Państwa – Prezydent m.st. Warszawy poinformował Spółkę Ursus Centralny o ustaleniu opłaty rocznej dla działki 98/2 o powierzchni 65 198 m² w nowej wysokości, tj.:

- za rok 2022 w kwocie 476 000,00 złotych,
- za rok 2023 w kwocie 2 034 000,00 złotych,
- za rok 2024 i lata następne w kwocie 3 591 000,00 złotych.

Wobec sprzeciwu Spółki Ursus Centralny co do podwyższenia opłaty rocznej, sprawa ostatecznie trafiła do sądu.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe**(iv) Sprawy sporne****Ursus Centralny**

W toku postępowania działka 98/2 kilkakrotnie ulegała podziałowi:

- z dniem 1 września 2022 r. trzy nowo wydzielone działki drogowe o łącznej powierzchni 15 140 m² przeszły na własność m.st. Warszawy, co oznacza, że ewentualnie podwyższona opłata roczna liczona od ich powierzchni będzie należna Miastu wyłącznie za okres od dnia 1.01.2022 roku do 1.09.2022 r.;
- z dniem 28 października 2022 roku prawo użytkowania wieczystego nowo wydzielonej działki inwestycyjnej powierzchni 8 686 m² zabudowanej budynkami mieszkalnymi uległo przekształceniu w prawo własności, co oznacza, że od wskazanej powierzchni od dnia 28 października 2022 Miastu nie jest należna opłata roczna za użytkowanie;
- na podstawie zawartej pomiędzy Spółką Ursus Centralny a Skarbem umowy zmiany celu użytkowania wieczystego części nieruchomości ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących działki o łącznej powierzchni 24 383 m² stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosić będzie, począwszy od dnia 1 stycznia 2023 roku 1%.

W postępowaniu sądowym toczącym się w sprawie w dniu 14 marca 2024 roku wydana została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego wyceniająca działkę 98/2 na dzień 19 listopada 2021 r. na kwotę 124 928 900,00 złotych. Opinia była kilkakrotnie kwestionowana i uzupełniana. Obecnie oczekujemy na sporządzenie kolejnej opinii uzupełniającej w sprawie. Rozstrzygnięcie sprawy jest spodziewane w 2025 roku. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego i dotychczasowy przebieg postępowania sąd najprawdopodobniej oddali powództwo Spółki Ursus Centralny w całości i obciąży ją kosztami postępowania.

Z analizy umowy o zmianie sposobu użytkowania wieczystego, a także porozumienia w sprawie przyszłego zawarcia umowy o zmianę sposobu użytkowania wieczystego wynika, że po skończonym postępowaniu sądowym Spółka Ursus Centralny będzie musiała dopłacić różnicę pomiędzy dwukrotnością opłaty ustalonej w prawomocnym orzeczeniu sądowym lub zawartej ugodzie a 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 pod uwagę postępy w zmianie stanu gruntu oraz obecną praktykę rynkową w podobnych przypadkach, Grupa zdecydowała się na ponowne oszacowanie zobowiązania i aktywa z tytułu prawa użytkowania, w wyniku czego rozpoznano dodatkowe aktywa z tytułu prawa użytkowania dotyczące zapasów, a zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania dotyczące zapasów wyniosły 13.916 tys. zł. i zostały rozpoznane w trakcie roku zakończony dnia 31 grudnia 2023.

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Estate"), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Estate 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, z czego kwota 535 tys. zł została rozwiązana w poprzednim roku. Obecnie, w związku z osiągnięciem porozumienia w pięciu sprawach, rezerwa ta wynosi 1,4 mln zł.

Jednocześnie Spółka Estate 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 Estate związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Estate 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.

W pierwszym kwartale 2024 roku wydane zostały 2 wyroki w I instancji. Pierwszy z nich zasądza od Spółki Estate 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 ta jest o tyle szczególna, że dotyczy 4 lokali w inwestycji Galileo, 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne

Galileo

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.

Wyrokiem z dnia 7 maja 2025 r. Sąd I instancji uznał za zasadne roszczenie powoda o zapłatę kwoty 231 000,00 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W sprawie oczekujemy na sporządzenie uzasadnienia wyroku.

Pozostałe sprawy prowadzone z udziałem Spółki Estate pozostają na etapie rozpoznania przez sąd I instancji. Obecnie Spółka Estate jest uczestnikiem w sumie 3 postępowań (z czego dwa znajdują się w sądzie I instancji oraz jedno w sądzie II instancji).

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 w roku 2024, Grupa część odpisu rozwiązała. Na dzień 30 czerwca 2025 pozostała kwota odpisu wyniosła 1,7 miliona złotych.

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 zasądający na korzyść spółki.

Ponadto w ramach powyższych postępowań egzekucyjnych:

- w dniu 28 kwietnia 2025 r. odbyła się licytacja komornicza, podczas której Projekt 4 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). Na poczet ceny zostały zaliczone wierzytelności przysługujące Projekt 4 względem dłużnika, z wyjątkiem kwoty niezbędnej na pokrycie kosztów postępowania egzekucyjnego oraz podatków. Spółka uiściła te kwoty i obecnie oczekuje na przysądzenie własności.
- w dniu 25 czerwca 2025 r. odbyła się licytacja komornicza, podczas której Projekt 4 wylicytowała udział w wysokości 6/16 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 15 za cenę 800 000,00 zł. Sąd odroczył wydanie postanowienia o przybiciu udziału.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

Ponadto zawarto umowę przeniesienia przyszłych roszczeń, na mocy której mogą zostać zaspokojone inne roszczenia spółek Grupy. W zamian jedna ze spółek Grupy zgodziła się zaprzestać postępowania egzekucyjnego wobec wybranego majątku.

W związku z wykreśleniem hipoteki z nieruchomości spółki Grupy, o której mowa powyżej, spółka ta wycofała swoje roszczenie w tym zakresie. W związku z wypłatą na rzecz spółki Grupy kwoty objętej jednym z roszczeń, o których mowa powyżej, spółka Grupy zgodziła się nie dochodzić roszczenia pomimo istnienia prawomocnego wyroku zasądzającego roszczenie na korzyść spółki Grupy.

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 realizującym wspólne przedsięwzięcia i spółkom zależnym Grupy, kredyty bankowe, obligacje, instrumenty finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Grupy i pozyskiwanie finansowania dla jej działalności.

Pod względem ryzyk specyficznych dla sektora, w którym Grupa prowadzi działalność, Grupa jest narażona na potencjalny wzrost kosztów budowy, potencjalny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów po rozsądnych cenach, co może prowadzić do znacznego negatywnego wpływu na marże projektów, wydłużenie procedur administracyjnych, a także rosnącą konkurencję na rynku są uważane za najbardziej istotne czynniki niepewności w okresie finansowym kończącym się 30 czerwca 2025 roku.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 czerwca 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 Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wskazują, że wzrost PKB Polski w 2025 r. powinien oscylować wokół 3,3%, w porównaniu z 2,9% w 2024 r. Konsumpcja gospodarstw domowych wzrosła o 3,6% (3,1% w 2024 r.), a konsumpcja publiczna wzrosła o 5% (7,0% w 2024 r.), podczas gdy inwestycje trwały wzrosły o 8,9% (1,3% w 2024 r.). W 2025 r. prognozowany wzrost realnego PKB wynosi 3,6%.

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 6,4% PKB w 2025 roku. Stopa bezrobocia ma nieznacznie wzrosnąć do 5,2% w 2025 r., a następnie spaść w kolejnych miesiącach bieżącego roku i w 2026 r.

Ostatnie miesiące 2024 roku były okresem względnego spokoju na rynku nieruchomości. Rok 2024 był rokiem oczekiwania na decyzje dotyczące nowego programu kredytowego. Deweloperzy, którzy przygotowali ofertę na ten program w pierwszej połowie 2024 roku, spowolnili wprowadzanie nowych projektów na sprzedaż. Podaż mieszkań na rynku rosła, a wraz z nią presja na spowolnienie wzrostu cen. W Polsce nie miały miejsca żadne nowe ani szczególnie zaskakujące wydarzenia, które mogłyby mieć znaczący wpływ na rynek nowych mieszkań w pierwszej połowie 2025 roku. Informacje dotyczące konsumpcji i sektora przemysłowego nie były szczególnie pozytywne, podobnie jak informacje dotyczące skali zadłużenia sektora publicznego. Oprocentowanie kredytów komercyjnych wciąż jest bardzo wysokie, a zabezpieczenia ostrożnościowe dodatkowo obniżają zdolność kredytową. Dodatkowo, najnowsze prognozy NBP dotyczące przyszłości stóp procentowych są pozytywne i zapowiadają znaczące ich spadki.

W lipcu 2025 roku WIBOR6M spadł do 4,8% z 5,8% na koniec 2024 roku. Oprocentowanie kredytów komercyjnych pozostało wysokie, a bufory ostrożnościowe dodatkowo zmniejszyły zdolność kredytową. Ostatnie prognozy dotyczące przyszłości stóp procentowych przewidują obniżki o 25–50 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

W minionym kwartale sześć największych rynków odnotowało ogólny wzrost sprzedaży mieszkań w porównaniu z pierwszym kwartałem 2025 roku. Największy wzrost odnotowano w regionie Trójmiasta, gdzie sprzedaż była o 42% wyższa niż kwartał wcześniej. Inne miasta również odnotowały znaczny wzrost sprzedaży, od 2% to 9% w Warszawie. Co ciekawe, Poznań był jedynym miastem, w którym odnotowano spadek sprzedaży, wynoszący 9%. Ogólnie rzecz biorąc, podaż wzrosła we wszystkich miastach, przy czym najmniejszy wzrost (1%) odnotowano w Warszawie, a największy w Trójmieście (9%). Łączna liczba mieszkań w ofercie przekroczyła 61 700, co stanowi najwyższy poziom w historii rynku mieszkaniowego. Jednak poziom w Warszawie (15 990 mieszkań) pozostaje znacznie poniżej rekordów ustanowionych w 2012 r., kiedy to podaż wyniosła ponad 21 000 mieszkań. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy największy wzrost cen odnotowano w Trójmieście. W mieście tym wzrost wyniósł aż 13%. Natomiast w pozostałych miastach średnia cena ofertowa w ujęciu rok do roku spadła. Wahania wyniosły od 2% w Krakowie i Łodzi do 4% w Warszawie i Wrocławiu. We wszystkich sześciu aglomeracjach na rynek trafiło łącznie ponad 12 300 mieszkań, co oznacza spadek o 8,1% w porównaniu z poprzednim kwartałem. W regionie Trójmiasta odnotowano znaczny wzrost liczby nowych mieszkań, który wyniósł 35% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Podczas gdy we Wrocławiu odnotowano niewielki wzrost, deweloperzy w pozostałych czterech miastach znacznie ograniczyli wprowadzanie nowych mieszkań na rynek. Największy spadek liczby nowych ofert odnotowano w Krakowie i Poznaniu, odpowiednio o 30% i 20%. Znaczący spadek, wynoszący 16%, odnotowano również w Łodzi. W Warszawie spadek był stosunkowo niewielki i wyniósł 12%.

Deweloperzy wykazują się większą elastycznością w negocjowaniu cen mieszkań. Rabaty i ciekawe okazje sprzedażowe są standardem w wielu oferowanych projektach. 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 czerwcu 2025 roku wyniósł do 4,1%, w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku i w porównaniu ze stopą inflacji wynoszącą 4,7% na koniec 2024 roku.

Wzrost ten był spowodowany wyższymi cenami energii elektrycznej, gazu i innych paliw, które wzrosły o 12,8%, a także wzrostem cen żywności i napojów bezalkoholowych o 4,9%. Presja wzrostowa została częściowo zrównoważona przez spadek cen paliw do środków transportu osobistego o 10,0%. W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły w czerwcu o 0,1%, odwracając spadek o 0,2% odnotowany w maju.

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 – całkowite koszty finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniosły 13,2 mln złotych (w tym wydatki kapitałowe), w porównaniu do 11,4 mln złotych w roku zakończonym 30 czerwca 2024 roku. Oprocentowanie referencyjne (WIBOR) na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosło 5,04% (WIBOR 6M), w porównaniu do 5,86% w okresie porównawczym roku poprzedniego.

Zarząd nadal monitoruje sytuację i w razie konieczności podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Grupy. Znaczenie powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia oceniane jest przez Grupę jako wysokie, jego wystąpienie miało istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości.

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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. Jednakże 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 9,7% zgodnie z opublikowaną informacją w czerwcu 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. Grupa dokładnie analizuje każdą umowę ramową z podmiotami, z którymi rozważa współpracę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia oceniane jest przez Grupę jako średnie, ponieważ jego wystąpienie może mieć negatywny wpływ w przyszłości.

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 oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia Grupa określa jako średnie, gdyż w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być znacząca.

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 30 czerwca 2025 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 61,5 mln zł, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 52,6 mln zł, co stanowiło około 4,4% 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 bada możliwość rozpoczęcia w trzecim kwartale 2025 r. budowy pierwszego projektu PRS.

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

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 lub cały projekt PRS zostanie sprzedany zewnętrznemu inwestorowi.

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.

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:

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Ryzyko legislacyjne i administracyjne**

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.

Kolejna istotna zmiana na rynku to uchwalenie tzw. „ustawy o jawności cen mieszkań”, tj. ustawy z dnia 21 maja 2025 roku o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która wejdzie w życie 11 lipca 2025 roku, z tym zastrzeżeniem, iż w przypadku projektów deweloperskich, których sprzedaż rozpoczęła się przed 11 lipca 2025 roku, projekty te będą objęte obowiązkiem stosowania ustawy o jawności cen mieszkań od 11 września 2025 roku.

Ustawa o jawności cen mieszkań wprowadza następujące obowiązki po stronie deweloperów:

- obowiązek posiadania własnej strony internetowej przez dewelopera od rozpoczęcia sprzedaży, w tym przed zawieraniem umów rezerwacyjnych,
- obowiązek informacyjny na własnej stronie internetowej, polegający na tym, że deweloper:
 - a) udostępnia część ogólną prospektu informacyjnego dotyczącą danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego w przypadku wyodrębnienia zadań inwestycyjnych,
 - b) podaje informacje o adresie siedziby, adresie lokalu, w którym prowadzi sprzedaż, sposobie kontaktu nabywcy z Deweloperem, lokalizacji przedsięwzięcia lub zadania,
 - c) podaje cenę m2 (metra kwadratowego) powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części, będących przedmiotem umowy, (np. miejsce parkingowe, jako podział do korzystania),
 - d) podaje cenę pomieszczeń przynależnych lub praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeżeli cena tych pomieszczeń lub praw nie jest uwzględniona w cenie, o której mowa w pkt c), (np. komórka lokatorska zorganizowana, jako przynależność, udział w garażu odrębnym),
 - e) podaje informacje o innych niż określone w pkt c) i d) świadczeniach pieniężnych, które nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność, (np. opłata za rozpatrzenie zmian lokatorskich, opłata z tytułu wzrostu VAT, wzrostu powierzchni – tzw. tolerancji itp.), – ceny z pkt c), d), e) z uwzględnieniem podatku od towarów i usług,
- obowiązek uaktualniania danych, prowadzenia historii zmian – w przypadku zmiany cen lub świadczeń pieniężnych, deweloper, z dniem tej zmiany, uaktualnia informacje na stronie internetowej z podaniem daty tej zmiany, z zachowaniem dotychczas podanych informacji, poczynawszy od dnia rozpoczęcia sprzedaży. Należy zwrócić uwagę, iż w przypadku rozbieżności pomiędzy ceną podaną na własnej stronie internetowej dewelopera, a ceną oferowaną przy zawarciu umowy, czy też nawet wpisaną do umowy, nabywca ma prawo żądania zawarcia umowy po cenie dla niego najkorzystniejszej. Ustawa o jawności cen mieszkań nie zabrania sprzedania taniej niż cena oferowana na stronie, ponieważ to sytuacja korzystniejsza dla nabywcy.
- obowiązek raportowania do ministra właściwego do spraw informatyzacji powyższych informacji o cenach raz dziennie, poprzez wskazany system informatyczny i indywidualne konto dewelopera.

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**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 30 czerwca 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.

(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 niedyskontowanymi przepływami pieniężnymi.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025:					
W tysiącach złotych (PLN)	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	-	59 710	216 929	-	276 640
Odsetki od obligacji	25 531	37 451	3 363	-	66 345
Zabezpieczone kredyty bankowe	4 221	-	-	-	4 221
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 440	1 440	4 321	26 517	33 719
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	61 676	-	-	-	61 676
Razem	92 868	98 602	224 614	26 517	442 601

Rok zakończony 31 grudnia 2024:					
W tysiącach złotych (PLN)	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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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

(iv) Ryzyko stopy procentowej

Obligacje (w tym wyemitowane obligacje) zaciągnięte przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR6M powiększony o marżę. Na 30 czerwca 2025 roku WIBOR6M wynosił 5,04% (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 30 czerwca 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 30 czerwca 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	1 087	(1 087)	2 500	(2 500)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(1 428)	1 428	(2 970)	2 970
Razem	(342)	342	(470)	470
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 087	(1 087)	2 500	(2 500)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(1 428)	1 428	(2 970)	2 970
Razem	(342)	342	(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

Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarków (NGR), działająca przy Komisji Nadzoru Finansowego, pracuje nad zastąpieniem wskaźników WIBOR i WIBID nowym wskaźnikiem referencyjnym typu RFR – POLSTR (polski krótkoterminowy wskaźnik referencyjny). Wskaźnik ten ma stać się kluczowym elementem rynku finansowego w Polsce, zgodnym z unijnym rozporządzeniem BMR.

Harmonogram wdrożenia:

- Marzec 2025 – Komitet Sterujący NGR zatwierdził zaktualizowany plan działań.
- II kwartał 2025 – Administrator (GPW Benchmark) zakończy formalności związane z wdrożeniem POLSTR, udostępni dokumentację i zapewni zgodność z BMR.
- III–IV kwartał 2025 – Opublikowanie zaleceń dot. standardów stosowania POLSTR dla nowych i istniejących instrumentów finansowych.
- Grudzień 2025 – Planowana pierwsza emisja obligacji skarbowych opartych na POLSTR.

Rok 2026:

- Zakończenie dostosowań systemowych i operacyjnych instytucji rynku finansowego.
- Rozpoczęcie oferowania produktów kredytowych opartych na POLSTR dla przedsiębiorstw i klientów indywidualnych.
- Emisja obligacji oraz uruchomienie rynku instrumentów pochodnych opartych na POLSTR.
- Centralne rozliczanie transakcji pochodnych przez krajowe i międzynarodowe izby rozliczeniowe.

Rok 2027:

- Powszechna dostępność produktów opartych na POLSTR w ofercie banków.
- Pełna płynność rynku OIS i możliwość konwersji istniejących kontraktów WIBOR na POLSTR.
- Ministerstwo Finansów opublikuje rozporządzenie regulujące datę zastąpienia WIBOR oraz zasady stosowania indeksu zastępczego i spreadu korekcyjnego.

Rok 2028:

- Planowane zakończenie publikowania wskaźników WIBOR i WIBID.
- Obowiązkowe stosowanie POLSTR jako wskaźnika zastępczego w umowach i instrumentach finansowych, zgodnie z przepisami nowego rozporządzenia.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego*****(iv) Ryzyko stopy procentowej*****Nowy wskaźnik referencyjny**

Celem reformy jest zapewnienie bezpiecznego i zgodnego z regulacjami unijnymi przejścia na nowy standard referencyjny w polskim systemie finansowym.

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 Grupę jako średnie, ponieważ jego wystąpienie miało umiarkowany wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Grupa 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 705 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 150 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu:

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r:

Wynagrodzenia Zarządu: <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025			Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024		
	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 357	1 133	2 490	862	1 230	2 092
Premia dla Zarządu	2 366	–	2 366	202	150	350
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	–	–	–	134	–	134
Płatności w formie akcji	318	–	318	674	–	674
Inne ⁽¹⁾	66	519	585	66	458	524
Razem	4 107	1 652	5 759	1 938	1 838	3 777
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	63	–	63	64	–	64
Razem	4 170	1 652	5 823	2 002	1 838	3 840

⁽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 wynosił 1,3 miliona złotych, natomiast w 2025 wynosi 0,3 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) we wspólnych przedsięwzięciach

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 czerwca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Udzielone pożyczki	162	156
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	531	479
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	693	635
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(162)	(156)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	531	479

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

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

Pożyczki udzielone do wspólnym przedsięwzięciom

Za rok okres zakończony	30 czerwca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2025	2024
Bilans otwarcia	156	145
Splacone pożyczki	-	-
Naliczone odsetki	6	11
Saldo zamknięcia	162	156

Na dzień 30 czerwca 2025 roku pożyczki udzielone spółkom prowadzącym wspólne przedsięwzięcia w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom prowadzącym wspólne przedsięwzięcia nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki prowadzące wspólne przedsięwzięcia i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom prowadzącym wspólne przedsięwzięcia 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	118,8	Brak
Zielono Mi II	Warszawa	73	Hochtief Polska S.A.	1 kwietnia 2025	31,7	Brak
Startowe	Wrocław	198	Hochtief Polska S.A.	20 maja 2025	68,2	Brak
Razem		632			218,7	

Zaciągnięte i splacone kredyty bankowe

Dnia 25 lutego 2025 roku finansowanie dla Inwestycji Nova Królikarnia 4b1 zostało całkowicie splacone.
Dnia 26 maja 2025 roku Grupa podpisała umowy o kredyt bankowy dla projektu Miasto Moje VIII w wysokości do 57,8 mln złotych.
Dnia 27 czerwca 2025 roku Grupa podpisała umowy o kredyt bankowy dla projektu Ursus Centralny IId w wysokości do 150,0 mln złotych.

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. 3 400 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, powinno nastąpić nie później niż 25 października 2027 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntu

Zgodnie z oczekiwaniami Spółki możliwe będzie wybudowanie na nieruchomości projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni 16 229 m2 PUM i 700 m2 PUU.

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 3 207 m2 za cenę 10,1 mln złotych oraz nieruchomość położoną przy ul. Polskiej 16 o obszarze 1 055 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). Na poczet ceny zostały zaliczone wierzytelności przysługujące Projekt 4 względem dłużnika, z wyjątkiem kwoty niezbędnej na pokrycie kosztów postępowania egzekucyjnego oraz podatków. Spółka uiściła te kwoty i obecnie oczekuje na przysądzenie własności.

W dniu 25 czerwca 2025 r. odbyła się licytacja komornicza, podczas której Projekt 4 wylicytowała udział w wysokości 6/16 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 15 za cenę 800 000,00 zł. Sąd odroczył wydanie postanowienia o przybiciu.

Uchwały w sprawie dywidendy

W dniu 4 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2024 w kwocie 67 602 520,32 PLN (sześćdziesiąt siedem milionów sześćset dwa tysiące pięćset dwadzieścia złotych 32/100) w ten sposób, że:

- 1) na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyło kwotę 40 610 714,75 zł (słownie: czterdzieści milionów sześćset dziesięć tysięcy siedemset czternaście złotych 75/100),
- 2) pozostałą część zysku netto Spółki za 2024 rok pozostawiło niepodzieloną.

Podział zysku w sposób określony powyżej jest uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku zostanie stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 19 listopada 2025 roku.

Podjęcie przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Ronson Development SE uchwały w sprawie dywidendy za rok 2024

W przypadku braku odbycia takiego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub braku podjęcia przez ww. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odpowiedniej uchwały lub w przypadku podjęcia uchwały o niespełnieniu powyższego warunku, cała kwota zysku za rok 2024 pozostanie w Spółce niepodzielona. W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy, o której mowa w pkt 1 powyżej (dzień dywidendy), ustala się na 4 września 2025 roku. Termin wypłaty dywidendy ustala się na 4 grudnia 2025 roku. Powyższa uchwała zgodna jest z wnioskiem Zarządu Spółki w zakresie podziału zysku netto Spółki za rok 2024, który został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Nowe Warzymice VII.I	Szczecin	28	KMJ Deweloper Sp. z o. o.	1 lipca 2025	13,7	Brak
Nowa Północ 2A	Szczecin	83	Przedsiębiorstwo wielobranżowe "EBUD" – Przemysłówka Sp. z o. o.	14 lipca 2025	21,7	Brak
Miedzy Drzewami II.2	Poznań	202	W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	30 lipca 2025	68,7	Brak
Razem		553			104,1	

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Pozwolenia na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m2)
Nowa Północ 1B	Szczecin	08 sierpnia 2025	89	4 234
Razem			89	4 234

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 12 sierpnia 2025 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 czerwca 2025 (poddane przeładowi/niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	592 642	586 054
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	179 034	163 490
Razem aktywa trwałe		771 676	749 543
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		932	492
Należności od jednostek zależnych		132	363
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	38 219	37 092
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		80 607	64 296
Razem aktywa obrotowe		119 889	102 243
Razem aktywa		891 566	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		3 171	2 853
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		440 194	388 843
Razem kapitał własny		604 415	552 745
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	9	276 640	275 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 166	714
Pożyczki od jednostek zależnych	8	-	12 089
Razem zobowiązania długoterminowe		277 806	288 744
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	9	8 981	9 129
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		364	1 169
Razem zobowiązania krótkoterminowe		9 345	10 299
Razem zobowiązania		287 151	299 042
Razem kapitał własny i zobowiązania		891 566	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeładowi/nie- badane)	3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeładowi/nie- badane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/nie- badane)	3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 (poddane przeładowi/nie- badane)
<i>W tysiącach złotych</i>					
Przychody ze sprzedaży		7 058	4 622	8 275	5 665
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(5 764)	(1 741)	(2 714)	(1 275)
Pozostałe przychody/(koszty)		(4)	(1)	(53)	118
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		1 290	2 880	5 508	4 508
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	55 363	9 406	45 568	17 083
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		56 653	12 286	51 076	21 591
Przychody finansowe	10	9 797	5 016	11 444	6 135
Koszty finansowe	10	(14 646)	(7 286)	(15 077)	(6 722)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(4 849)	(2 270)	(3 633)	(587)
Zysk/(strata) brutto		51 804	10 016	47 443	21 004
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		(452)	521	2 964	(787)
Zysk za rok		51 352	10 537	50 407	20 216
Pozostałe całkowite dochody		-	-	-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		51 352	10 537	50 407	20 216

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 2025	-	-	-	-	51 352	51 352
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	51 352	51 352
Płatności w formie akcji	-	-	318	-	-	318
Stan na 30 czerwca 2025	12 503	150 278	3 171	(1 732)	440 194	604 415

Przypadające akcjonariuszom

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	369 974	532 593
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 czerwca 2024	-	-	-	-	50 407	50 407
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	50 407	50 407
Płatności w formie akcji	-	-	674	-	-	674
Stan na 30 czerwca 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	2 245	(1 732)	420 381	583 674

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca			
W tysiącach złotych			
	Nota	2025	2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		51 352	50 407
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres:</i>			
<i>do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	10	(9 751)	(10 241)
Koszty finansowe	10	14 608	13 226
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(8)	649
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		452	(3 130)
Rozliczony w czasie koszt zabezpieczenia obligacji		385	-
Płatności w formie akcji w kapitałach		318	674
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	(55 363)	(45 568)
Podsuma		1 993	6 016
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(440)	(525)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		231	6 448
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(805)	(1 928)
Podsuma		978	10 011
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(143)	(375)
Odsetki zapłacone	9	(13 884)	(11 086)
Odsetki otrzymane		6 004	18 862
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(7 045)	17 412
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(13 500)	(585)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	577	15
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	48 791	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	6	(15)	(5)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		35 853	(575)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Splata pożyczek do jednostek zależnych	8	(12 497)	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	9	-	49 478
Splata zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu		-	(27 232)
Splata obligacji	9	-	(51 085)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(12 497)	(28 838)
Przepływy pieniężne netto		16 311	(12 001)
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		80 607	10 829

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 30 czerwca 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 12 sierpnia 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 nad spółkami z Grupy.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 12 sierpnia 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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	55 363	66 314
Dywidenda od jednostki zależnej	(48 791)	–
Stan na koniec okresu	592 642	586 054

Na dzień 30 czerwca 2025 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 69 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki realizujące inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniósł 55,4 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024.

W tysiącach złotych	Za okres zakończony 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Stan na początek okresu	200 582	240 294
Udzielone pożyczki	13 500	585
Splaty pożyczek w trakcie okresu	(577)	(35 015)
Naliczone odsetki	8 549	18 829
Splaty odsetek	(4 801)	(24 111)
Stan na koniec roku razem	217 253	200 582
Aktywa krótkoterminowe	38 219	37 092
Aktywa długoterminowe	179 034	163 490
Stan na koniec roku razem*	217 253	200 582

*Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 30 czerwca 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku w kwocie 10,1 mln złotych

Spółka ocenia ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jako minimalne. Wszystkie pożyczki zostały udzielony w ramach jednej Grupy, której głównym udziałowcem jest Ronson Development 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 (informacje zostały zawarte w Nocie 10). 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024:

W tysiącach złotych	Za okres zakończony 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Stan na początek okresu	12 089	-
Otrzymane pożyczki	-	14 000
Splaty pożyczek	(11 876)	(2 124)
Naliczone odsetki	408	424
Splaty odsetek	(621)	(212)
Stan na koniec roku razem	-	12 089
Pasywa długoterminowe	-	12 089
Stan na koniec roku razem	-	12 089

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku:

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 30 czerwca 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	698	1 775
Odsetki naliczone	13 094	23 994
Odsetki spłacone	(13 242)	(21 675)
Bilans zamknięcia	285 621	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	8 981	9 129
Zobowiązania długoterminowe	276 640	275 942
Bilans zamknięcia	285 621	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 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku	Za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	8 549	4 366	9 724	4 867
Odsetki od lokat bankowych	1 202	637	517	96
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	45	13	1 203	1 173
Przychody finansowe	9 797	5 016	11 444	6 135
Odsetki od obligacji mierzone według amortyzowanego kosztu	(13 094)	(6 572)	(11 418)	(5 349)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(408)	(150)	-	-
Opłaty bankowe	(22)	(9)	(32)	(10)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg amortyzowanego kosztu	-	-	(1 852)	4
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg amortyzowanego kosztu	(698)	(351)	(714)	(307)
Inne	(423)	(204)	(1 061)	(1 061)
Koszty finansowe	(14 646)	(7 286)	(15 077)	(6 722)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(4 849)	(2 270)	(3 633)	(587)

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 705 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 150 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

- p. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- p. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej
- p. Alon Kadouri – Członek Rady Nadzorczej

- p. Boaz Haim – Prezes Zarządu
- p. Yaron Shama – Wiceprezes Zarządu ds. finansowych
- p. Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży
- p. Karolina Bronszewska – Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 357	862
Premia dla Zarządu	2 366	220
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	-	134
Płatności w formie akcji	318	674
Inne ⁽¹⁾	66	66
Razem	4 107	1 938
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	63	64
Razem	4 170	2 002

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

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

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 0,3 miliona złotych.

Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

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.

W tysiącach złotych (PLN)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025				
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	–	59 710	216 929	–	276 640
Odsetki od obligacji	25 531	37 451	3 363	–	66 345
Razem	25 531	97 162	220 293	–	342 985

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
Razem	26 490	86 040	247 836	–	360 366

Nota 13 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które mogłyby mieć znaczący wpływ na Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 12 sierpnia 2025 roku