

RONSON DEVELOPMENT SE

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2024



Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*

Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*

Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży*

Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji*

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący Rady Nadzorczej*

Alon Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*

Ofer Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*

Siedziba

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57

02-797 Warszawa

Polska

Firma audytorska

PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k.

ul. Polna 11

00-633 Warszawa

Polska

SPIS TREŚCI

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024	4
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	4
Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	7
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	8

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	7 862	7 506
Nieruchomości inwestycyjne	13	60 976	83 220
Wartości niematerialne i prawne		949	468
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki		5 260	-
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	14	479	532
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8 384	6 369
Grunty przeznaczone pod zabudowę	16	36 514	21 663
Aktywa trwałe razem		120 424	119 759
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	772 899	792 488
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	17	52 773	53 539
Zaliczki na grunty	18	26 450	17 550
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 027	3 450
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	156	145
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	11 294	12 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	289 178	203 860
Aktywa obrotowe razem		1 154 776	1 083 841
Aktywa razem		1 275 201	1 203 599
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	21	12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		2 853	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		389 922	371 052
Kapitał własny ogółem/kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		553 824	533 672
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	23	275 942	118 676
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	25	-	19 519
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	19 240	36 350
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	24	766	720
Zobowiązania długoterminowe razem		295 948	175 265
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	26	59 236	89 762
Obligacje	23	-	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	23	9 129	6 810
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	11 898	8 815
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26	-	9 538
Zaliczki otrzymane	27	305 634	234 175
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		891	534
Rezerwy		2 986	3 103
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	24	35 655	36 017
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	25	-	6 074
Zobowiązania krótkoterminowe razem		425 429	494 662
Zobowiązania razem		721 377	669 927
Pasywa razem		1 275 201	1 203 599

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 71 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia			2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)	Nota			
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	5		387 678	395 492
Przychód			387 678	395 492
Koszty sprzedaży			(266 019)	(256 103)
Zysk brutto			121 659	139 388
Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13		2 349	8 293
Koszty sprzedaży i marketingu	6		(7 763)	(5 664)
Koszty ogólnego zarządu	7		(32 783)	(28 029)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	14		(14)	(749)
Pozostałe koszty	8		(3 789)	(8 317)
Pozostałe przychody	9		7 014	1 281
Wynik z działalności operacyjnej			86 672	106 204
Przychody finansowe	10		6 921	4 261
Koszty finansowe	10		(13 269)	(13 868)
Zysk/strata w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	25		-	6 422
Wynik operacji finansowych netto			(6 348)	(3 185)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem			80 324	103 019
Podatek dochodowy (koszt)	11		(12 722)	(22 314)
Zysk netto z działalności			67 602	80 705
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu			67 602	80 705
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22		67 602	80 705
Akcjonariuszom mniejszościowym			-	-
Całkowity zysk netto z działalności			67 602	80 705
Całkowite dochody przypadające:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22		67 602	80 705
Akcjonariuszom mniejszościowym			-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu			67 602	80 705

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 71 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 053	533 673
<i>Całkowite dochody:</i>						
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2024	-	-	-	-	67 602	67 602
Całkowite dochody	-	-	-	-	67 602	67 602
Płatności w formie akcji	-	-	1 282	-	-	1 282
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(48 733)	(48 733)
Stan na dzień 31 grudnia 2024	12 503	150 278	2 853	(1 732)	389 922	553 824

Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2023	12 503	150 278	-	(1 732)	290 347	451 396
<i>Całkowite dochody:</i>						
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2023	-	-	-	-	80 705	80 705
Całkowite dochody	-	-	-	-	80 705	80 705
Płatności w formie akcji	-	-	1 571	-	-	1 571
Stan na dzień 31 grudnia 2023	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 052	533 673

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 71 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		67 602	80 705
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		786	846
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		(2 349)	(8 313)
Koszty finansowe		12 138	13 715
Przychody finansowe		(5 709)	(4 136)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(81)	28
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej		224	-
Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	-	(6 422)
Odwrocenie odpis aktualizującego wartość należności		(861)	
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		19	749
Płatności w formie akcji w kapitałach		1 282	1 571
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	11	12 722	22 314
Podsuma		85 773	101 057
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	34	50 985	11 908
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(20)	(34)
Zakup gruntów	16	(25 440)	(16 000)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(8 900)	(4 000)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	34	(6 939)	16 492
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		1 515	(1 592)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług	34	(14 098)	21 365
Zmiana stanu rezerw		(117)	(601)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	27	71 459	94 264
Podsuma		154 218	222 858
Odsetki zapłacone		(21 675)	(23 935)
Odsetki otrzymane		5 156	3 807
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	11	(29 984)	(9 605)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		107 714	193 124
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 164)	(337)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(74)	(10 617)
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		-	1 073
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		73	53
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 165)	(9 828)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	23	147 331	95 552
Spłata kredytów bankowych	23	(146 833)	(104 020)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	23	195 630	59 137
Wykup obligacji	23	(139 886)	(40 000)
Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu	25	(27 232)	(40 000)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	24	(1 508)	(1 290)
Wypłata dywidendy	25	(48 733)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(21 231)	(30 621)
Przepływy pieniężne netto		85 318	152 675
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		203 860	51 185
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		289 178	203 860

** W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 19 165 tys. złotych oraz 13 903 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 71 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiada ponad 70% akcji. Na dzień 31 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.

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

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

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

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

Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, które zostały uwzględnione w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień		
			31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:					
1	Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	Polska	100%	100%
2	Ronson Development Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
3	Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
4	City 2015 Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
5	Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%
6	Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
7	Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%
8	Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	Polska	100%	100%
9	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
10	Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
11	Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
12	Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
13	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
14	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	Polska	100%	100%
15	Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	Polska	100%	100%
16	Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	–	100%
17	Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
18	Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
19	Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
20	Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień		
			31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:					
21	Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
22	Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
23	Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
24	Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
25	Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
26	Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
27	LivinGO Holding Sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
28	Ronson Development SPV14 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
29	Ronson Development SPV15 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
30	Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
31	Ronson Development SPV17 Sp. z o.o. w organizacji ⁽⁴⁾	2024	Polska	100%	-
32	Ronson Development SPV18 Sp. z o.o. w organizacji ⁽⁴⁾	2024	Polska	100%	-
33	Ronson Development SPV19 Sp. z o.o. w organizacji ⁽⁴⁾	2024	Polska	100%	-
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:					
34	Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
35	Ronson Development Sp z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
36	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Viva Jagodno Sp. k.	2009	Polska	100%	100%
37	Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
38	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
39	LivinGO Ursus Sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
40	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
41	Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
42	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.– Nowe Warzymice Sp. k	2011	Polska	100%	100%
43	Ronson Development Sp. z o.o. – Providence 2011 Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
44	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Miasto Marina Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
45	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – City 1 Sp.k.	2012	Polska	100%	100%
46	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Miasto Moje Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
47	Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
48	Ronson Development Sp. z o.o. – City 4 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
49	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
50	Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
51	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
52	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
53	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
54	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
55	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
56	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
57	Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%
58	Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
59	Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
60	Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
61	Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%
62	Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
63	Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
64	Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
65	Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
66	Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%
c. inne niepodlegające konsolidacji pełnej – wspólne przedsięwzięcia:					
67	Coralchief Sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%
68	Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp. k.	2016	Polska	50%	50%
69	Ronson IS Sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%
70	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) 100% udziałów w Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. zostało sprzedanych przez Spółkę w dniu 15 października 2024 roku. Więcej informacji znajduje się w Nocie 13 lub w Nocie 36 „Zdarzenia w trakcie okresu”.
- (4) Spółki w organizacji.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności

Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Biorąc pod uwagę prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF nie różnią się one od MSSF UE, które miały zastosowanie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Development SE dnia 12 marca 2025 roku. Niniejsze 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. Spółka przygotowała Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nowe i zmienione standardy przyjęte przez Grupę

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

- **Zmiana do MSSF 16 "Leasing"**

Zmiana do MSSF 16 „Leasing” uzupełnia wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu dla transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i transakcja powinna być ujmowana jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedającego-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu wynikającego ze sprzedaży zwrotnej w taki sposób, aby nie ujmować zysków ani strat z tytułu zatrzymanego prawa do użytkowania. Nowy wymóg jest szczególnie istotny, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stopy, ponieważ opłaty te są wyłączone z „opłat leasingowych” zgodnie z MSSF 16.

- **Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych"**

Zmiany do MSR 1 wyjaśniają prezentację zobowiązań jako długo- i krótkoterminowych oraz odnoszą się do klasyfikacji zobowiązań w sytuacji, gdy jednostka jest zobowiązana do spełnienia określonych wymogów umownych zwanych kowenantami. W konsekwencji, zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki, ani zdarzenia następujące po dniu sprawozdawczym (na przykład kowenanty w umowach kredytowych, których jednostka nie musi spełniać do dnia następującego po dniu bilansowym).

- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Ujawnianie umów finansowania dostawców („umowy finansowania dostawców”)**

Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji”, wprowadzają wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat umów finansowania dostawców („faktoring odwrotny”). Zmiany wymagają ujawnienia określonych informacji dotyczących takich umów, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Zmiany te mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnień dotyczących umów finansowania zobowiązań, ale nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują

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

MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych” – w kwietniu 2024 r. RMSR 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 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Na podstawie analizy Zarządu powyższy standard może mieć istotny wpływ na prezentacyjny aspekt sprawozdań finansowych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 3(r), Nocie 13 oraz Nocie 28.

(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane finansowe spółek Grupy ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), czyli w złotych polskich („PLN”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy prezentowane jest w polskich złotych, jest to również waluta funkcjonalna jednostki dominującej. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (z wyjątkiem sytuacji, gdy wskazano inaczej).

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiany szacunków ujmowane są w okresie, w którym ich dokonano. W szczególności informacje dotyczące istotnych szacunków, obszarów niepewności oraz osądu dokonywanego przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących Notach:

Nota 5 – Przychody ze sprzedaży

Nota 13 – Nieruchomości inwestycyjne

Nota 15 – Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Nota 16 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Nota 25 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

Nota 27 – Zaliczki otrzymane

Nota 30 – Zobowiązania i należności warunkowe

Grupa realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółkach zależnych. Takie transakcje są rozpoznawane zgodnie z MSR 2 i MSSF 15, w związku z czym składniki zapasów są sprzedawane, a przychody ze sprzedaży są rozpoznane po spełnieniu określonych kryteriów.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży Produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 5 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Szacowanie możliwej do uzyskania wartości netto zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania (ang. Net Realizable Value). Wartość netto możliwa do uzyskania dla zakończonych nieruchomości wchodzących w skład zapasów jest szacowana przez Grupę w odniesieniu do warunków rynkowych i cen obowiązujących na dzień bilansowy, przy pomocy doradztwa zewnętrznego i w świetle bieżących transakcji rynkowych. Wartość netto możliwa do uzyskania w odniesieniu do nieruchomości w budowie i gruntów przeznaczonych pod zabudowę wchodzących w skład zapasów jest szacowana w odniesieniu do cen rynkowych podobnych, ukończonych nieruchomości, pomniejszonych o przewidywane koszty, których poniesienie jest niezbędne do ukończenia budowy, zdyskontowane na moment wyceny. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 16 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub metodę porównawczą (metoda porównań parami).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny**(d) Zastosowanie szacunków i osądów****Wycena nieruchomości inwestycyjnej**

Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych wymaga wykorzystania szacunków, takich jak przyszłe przepływy pieniężne z aktywów (m.in. poziom wynajętej powierzchni, profil najemców, przyszłe strumienie dochodów, wartość zabudowy i wyposażenia, kwestie środowiskowe oraz ogólne naprawy i stan nieruchomości) oraz stopy dyskontowe mające zastosowanie do tych aktywów. Podejście porównawcze polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy decydujące o kosztach i warunkach transakcji. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 13 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena zobowiązania leasingowego

Zgodnie ze standardem MSSF 16 wdrożonym w Spółce, płatności z tytułu leasingu powinny zostać zdyskontowane w oparciu o stopę wynikającą z umowy leasingowej lub jeżeli stopy tej nie można ustalić, krańcowej stopy oprocentowania. Spółka zdecydowała się zastosować krańcową stopę procentową (ang. Incremental Borrowing Rate „IBR”), która została ustalona na podstawie stopy referencyjnej skorygowanej o marżę. Stopa IBR opiera się na stopie referencyjnej (30-letnich obligacji skarbowych) powiększonej o marżę, co reprezentuje wyższe ryzyko kredytowe Spółki ze względu na pogorszenie wskaźników, ryzyko związane z nietypową długością potencjalnego finansowania oraz brak możliwości ustanowienia zabezpieczenia na tak długi okres finansowania. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 24 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla niewykorzystanych strat podatkowych oraz różnic przejściowych podlegających odliczeniu w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że Spółka wypracuje dochód do opodatkowania, wobec którego możliwe będzie wykorzystanie tej straty i przejściowych różnic. Oceny takiej dokonuje się na podstawie prawdopodobnego czasu wystąpienia oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu, a także na podstawie przyszłych strategii planowania podatkowego. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 15 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Istotny element finansowania z tytułu zaliczek od klientów

Grupa zawiera z klientami umowy dotyczące sprzedaży nieruchomości, które wymagają wpłat zaliczek zgodnie z ustalonym harmonogramem. Na bazie analizy umów uznano, że nie zawierają one znaczącego elementu finansowania z uwagi na fakt, iż zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie realizacji umowy (tj. gwarantują, że klient nie wycofa się z zakupu oraz z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenia ze dany lokal zostanie mu sprzedany po uzgodnionej cenie), więc dokonywane są z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi (MSSF15 par. 62c). Ponadto, w przypadku gdyby mieszkanie znalazło nabywcę dość późno tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru różnica pomiędzy ceną gotówkową płaconą jednorazowo przez takiego klienta a ceną jaką płaci klient w przypadku podpisania umowy znaczenie wcześniej nie wynika z odsetek w tym okresie, lecz ze zmian cen rynkowych.

Aktywa finansowe – odpis

Aktywa finansowe są odpisywane w całości lub w części, gdy Grupa wyczerpała wszystkie możliwe do zastosowania w praktyce sposoby odzyskania należności, i stwierdziła, że nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania. Odpis stanowi zdarzenie powodujące wyłączenie z bilansu. Grupa może odpisać aktywa finansowe, które są nadal przedmiotem działań egzekucyjnych, gdy Grupa stara się odzyskać kwoty należne na mocy umowy, ale nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania.

Polityka niewypłacalności

Dla celów pomiaru prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania Grupa definiuje niewykonanie zobowiązania jako sytuację, w której dłużnik spełnia choć jedno z poniższych kryteriów prawdopodobieństwa braku spłaty:

- dłużnik nie żyje;
- dłużnik jest niewypłacalny;
- staje się prawdopodobne, że dłużnik ogłosi upadłość.

(e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny**(e) Zasady konsolidacji**

W szczególności Grupa kontroluje inwestycje wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji (tj. posiada prawa, które dają mu bieżącą możliwość kierowania odpowiednimi działaniami jednostki, w której dokonano inwestycji);
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników;
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość jej wyników finansowych.

Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej zaczyna się od dnia, w którym Grupa uzyskuje kontrolę nad jednostką i ustaje w momencie, gdy Grupa traci nad nią kontrolę. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty jednostki zależnej przejętej lub sprzedanej w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od daty przejęcia przez Grupę kontroli nad jednostką do dnia utraty kontroli nad nią.

Zyski lub straty oraz każdy składnik całkowitych dochodów (ang. Other Comprehensive Income, OCI) jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej Grupy oraz udziałom niekontrolującym nawet, jeśli w konsekwencji udziały niekontrolujące osiągają wartość ujemną. Gdy jest to konieczne, dokonuje się korekty sprawozdań finansowych spółek zależnych w celu wprowadzenia zasad rachunkowości zgodnych z zasadami Grupy. Wyłącza się w całości aktywa i zobowiązania, kapitał własny, przychody, koszty i przepływy pieniężne Grupy odnoszące się do transakcji między jednostkami Grupy. Zmiany udziału w kapitale jednostki zależnej, które nie skutkują utratą przez jednostkę dominującą kontroli nad jednostką zależną, stanowią transakcje kapitałowe.

Jeśli Grupa utraci kontrolę nad jednostką zależną, to wyłącza aktywa (w tym wartość firmy) i zobowiązania byłej jednostki zależnej, udziały niekontrolujące oraz inne składniki kapitału własnego. Natomiast wszelkie zyski lub straty ujmuje się w rachunku zysków i strat, a inwestycje utrzymane są ujmowane w ich wartości godziwej.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Spółki Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku ("ustawa o rachunkowości") z późniejszymi zmianami i innymi regulacjami wydanymi na podstawie tej ustawy (razem: "Krajowe Standardy Rachunkowości"). Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

W przypadku, gdy nieruchomości jest nabyta poprzez przejęcie spółki, Zarząd bierze pod uwagę rodzaj aktywów i działalność przejętej jednostki w celu ustalenia, czy transakcja ta oznacza nabycie przedsiębiorstwa. Jeśli nie jest ona uznawana za nabycie przedsiębiorstwa, nie traktuje się jej jako połączenie jednostek gospodarczych. W takim przypadku koszt nabycia spółki jest dzielony pomiędzy jej zidentyfikowane aktywa i zobowiązania na podstawie ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Nie rozpoznaje się też wartości firmy oraz dodatkowych aktywów bądź rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W przeciwnym przypadku transakcję traktuje się jako połączenie jednostek gospodarczych.

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości

Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

(a) Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na waluty funkcjonalne spółek Grupy w dniu dokonania transakcji przy zastosowaniu następujących kursów:

- kursu kupna lub sprzedaży walut stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Grupa – zarówno dla transakcji sprzedaży i kupna w walutach obcych, jak i w transakcjach płatności należności oraz zobowiązań;
- średniego kursu Narodowego Banku Polskiego dla danej waluty obowiązującego na dzień zawarcia transakcji, chyba, że dokumenty celne lub inne obowiązujące dokumenty wskazują inny kurs – dla pozostałych transakcji.

Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu wymiany spot. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie z dnia wystąpienia transakcji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości**(b) Przychody z tytułu umów z klientami**

Przychody ze sprzedaży lokali są ujmowane w momencie, gdy Grupa wywiązała się ze zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra (lokalu) klientowi. Przekazanie lokalu następuje w momencie podpisania przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego, po zapłacie pełnej ceny za lokal, po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku.

Zaliczki otrzymane w związku z przedsprzedażą lokali mieszkalnych wykazywane są jako Zaliczki otrzymane w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej, jeśli nie spełniają warunków ujęcia ich jako przychody okresu. W momencie, gdy warunki te zostają spełnione, przedmiotowe przedpłaty ujmowane są jako przychody.

Naprawy gwarancyjne wykazywane są jako osobna pozycja w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako Zobowiązanie do wykonania świadczenia.

(c) Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony umowy oraz zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Grupy w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie), Grupa w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne. Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do zasadniczo jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu. Klasyfikacja i późniejsza wycena instrumentów dłużnych zależy również od modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania danym portfelem aktywów.

Model biznesowy odzwierciedla sposób, w jaki Grupa zarządza aktywami w celu generowania przepływów pieniężnych – w zależności od tego, czy celem Grupy jest: (i) wyłącznie pozyskiwanie umownych przepływów pieniężnych z instrumentów (model biznesowy „utrzymywanie”), czy (ii) w celu odebrania zarówno wynikających z umowy przepływów pieniężnych, jak i przepływów pieniężnych wynikających ze sprzedaży instrumentu (model biznesowy „utrzymywanie i sprzedaż”) lub, jeżeli żadne z (i) i (ii) nie ma zastosowania, aktywa finansowe są klasyfikowane w ramach „innego” modelu biznesowego i mierzone według FVTPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy).

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (instrumenty dłużne)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty dłużne)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Dla Grupy najbardziej adekwatna jest pierwsza kategoria. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są następnie wyceniane metodą efektywnej stopy procentowej (EIR) i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie usunięcia składnika aktywów z bilansu, modyfikacji lub utraty wartości. Aktywa, których dotyczy powyższa zasada to:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- Środki pieniężne na rachunku escrow zaklasyfikowane jako „pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe”,
- Należności kredytowe,
- Należności handlowe

Grupa dokonuje odpisów utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z wszystkimi instrumentami dłużnymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe

Oczekiwane straty kredytowe obliczane są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Grupa powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych form wsparcia jakości kredytowej, które stanowią integralną część warunków umownych.

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywno).

Dla należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Grupa nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywnym w każdym okresie sprawozdawczym. Grupa stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Zobowiązania finansowe

Wszystkie zobowiązania finansowe w momencie pierwotnego ujęcia wyceniane są w wartości godziwej, natomiast w przypadku kredytów i pożyczek po odjęciu kosztów transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować.

Po pierwotnym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane w zamortyzowanym koszcie według metody efektywnej stopy procentowej. Zyski lub straty są wykazywane w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy nastąpiło wygaśnięcie zobowiązania oraz poprzez amortyzację przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej dokonywana jest amortyzacja wszelkich prowizji i innych kosztów transakcyjnych. Amortyzacja obliczona na podstawie efektywnej stopy procentowej prezentowana jest w rachunku zysków i strat.

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria			Pozycja Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	Sposób wyceny
Aktywa kosztu	według	zamortyzowanego	Pożyczki udzielone	Metoda zamortyzowanego kosztu
			Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
			Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Metoda zamortyzowanego kosztu
			Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
Pasywa kosztu	według	zamortyzowanego	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
			Zabezpieczone kredyty bankowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
			Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu

(d) Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne

(i) Ujmowanie i wycena

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów oraz robocizny bezpośrednio, pozostałe koszty związane z doprowadzeniem składnika aktywów do oczekiwanej funkcjonalności, jak również koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego terenu, na którym znajdują się środki trwałe.

W przypadku, gdy muszą zostać wymienione istotne elementy nieruchomości, maszyn i urządzeń, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów o odpowiednio różnym okresie użytkowania i amortyzacji. Podobnie, w przypadku znaczących ulepszeń środków trwałych, ich koszty są aktywowane jako składnik rzeczowych aktywów trwałych w momencie ich poniesienia pod warunkiem, że wpływają one na zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem środków trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości**(d) Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne****(ii) Amortyzacja i umorzenie**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich odrębne części, amortyzowane są metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych przedstawia się następująco:

- Budynki: od 5 do 40 lat,
- Urządzenia oraz maszyny: od 2,5 do 10 lat,
- Środki transportu: 5 lat,
- Inne środki trwałe: od 2 do 5 lat,
- Wartości niematerialne i prawne: od 2 do 5 lat.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez krótszy z okresów: umowy leasingu lub użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów.

Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

(e) Leasing

Grupa rozpoznaje aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu dla pozycji przekraczających 12 miesięcy, chyba że składnik aktywów ma niską wartość. Jedynymi istotnymi umowami leasingu z okresem powyżej 12 miesięcy są prawa wieczystego użytkowania gruntów dla nieruchomości.

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu podpisania umowy leasingowej. Grupa rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu leasingowemu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu w dacie rozpoczęcia umowy. Grupa ujmuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii Sprawozdania z Sytuacji Finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa, gdy stanowią własność Grupy. Zobowiązania leasingowe są prezentowane oddzielnie od pozostałych zobowiązań, odpowiednio w ramach zobowiązań długoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, bądź zobowiązań krótkoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako zapasy

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są inwestycje mieszkaniowe:

Aktywa – prawo do użytkowania wieczystego gruntów ujmowane jest w linii Zapasy.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego. Koszty są kapitalizowane na wartość zapasów dla projektów, dla których kryteria do kapitalizacji są spełnione.

Sposób wyłączenia aktywów i zobowiązań ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej – w momencie, gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, spółka należąca do Grupy, na mocy obowiązującego prawa, staje się właścicielem gruntów, które dotąd były w jej wieczystym użytkowaniu (Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Odtąd zamiast opłat z tytułu użytkowania wieczystego Grupa zobowiązana jest do uiszczania opłat przekształceniowych. W momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku oraz przychód ze sprzedaży lokalu jest rozpoznany (w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty) aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowe reklasyfikowane są do pozostałych należności i pozostałych zobowiązań i prezentowane są odpowiednio w liniach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Wartości bilansowe pozostałych należności i zobowiązań rozliczane są w momencie podpisania aktów notarialnych przenoszących własność.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości**(e) Leasing****Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są inwestycje mieszkaniowe:**

Grupa jest prawnie zwolniona z obowiązku uiszczania opłat przekształceniowych dopiero po podpisaniu ostatecznego aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu wraz z udziałem w gruncie na klienta. Wartości bilansowe należności i zobowiązań są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej po podpisaniu ostatecznych aktów notarialnych z klientami.

Choć cykl operacyjny zapasów dla głównej działalności Grupy wynosi średnio 5 lat, tzn. działki kupowane są dla celu realizacji projektów mieszkaniowych i przeniesienia własności lokali wraz z udziałem w gruncie na klienta. Zgodnie z MSSF 16 Grupa nie może uwzględnić okresu, w którym przewiduje, iż będzie użytkownikiem wieczystym, pomimo iż okres ten jest możliwy do dość precyzyjnego określenia. Dlatego też, gdy zobowiązania zostaną ujęte, Grupa jest zobowiązana do zdyskontowania wszystkich przyszłych płatności wynikających z prawa użytkowania wieczystego za okres, w którym prawo zostało przyznane dla poszczególnych nieruchomości (do 99 lat). Zgodnie z wymogami MSSF 16 Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu, których większość nie zostanie spłacona przez Grupę.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których zlokalizowane są nieruchomości inwestycyjne:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest w linii Nieruchomości inwestycyjne.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w długoterminowych zobowiązaniach w pozycji Zobowiązanie z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty – Grupa wycenia aktywo z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego

Pozostałe leasingi

Grupa posiada umowy dotyczące leasingu samochodów osobowych. Wartość pierwotnego zobowiązania z tytułu leasingu zostało ustalone w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu.

Aktywa – prawo do użytkowania samochodów ujmowane jest w linii Rzeczowe aktywa trwale pomniejszone o naliczoną amortyzację.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji Zobowiązanie z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntów pomniejszone o spłatę części kapitałowej leasingu.

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe związane z naliczeniem kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

(f) Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, na każdy okres sprawozdawczy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na rok. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny są spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według metody kosztowej.

Spółka określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa analizuje określone warunki minimalizacji ryzyk, które są podstawą wyceny do wartości godziwej jak np. pozwolenie na budowę, podpisanie umowy z generalnym wykonawcą.

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę oprócz warunków opisanych powyżej także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Grunty i budynki wyceniane w wartości godziwej aktualizowane są w taki sposób, aby odzwierciedlały warunki rynkowe na koniec każdego roku sprawozdawczego. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej to cena, jaka zostałaby otrzymana za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacona za przeniesienie zobowiązania w transakcji pomiędzy uczestnikami rynku przeprowadzonej na standardowych warunkach na dzień wyceny. Wartość godziwa podlega weryfikacji przez wyceny przygotowywane przez zewnętrznych ekspertów we współpracy z Zarządem. W celu ustalenia wartości godziwej nieruchomości, niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie do wyceny nieruchomości w zależności od konkretnego składnika aktywów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości**(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę**

Grupa szacuje, że cykl operacyjny projektu trwa około 5 lat. Cykl operacyjny dzieli się na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy trwający około 3 lat (obejmuje uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenia projektu itp.) oraz (ii) etap budowy trwający około 2 lat. Gdy projekt znajduje się w cyklu operacyjnym, jest on prezentowany jako aktyw o krótkoterminowe w pozycji Zapasy, w innym przypadku – jako aktyw długoterminowe w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę.

Zapasy wycenia się po cenie nabycia, powiększonej o skapitalizowane koszty (poniesione w związku przygotowaniem projektu do realizacji), w wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży. Cena nabycia obejmuje koszty poniesione w związku z budową projektu.

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych i domów jednorodzinnych dla klientów indywidualnych.

(i) Zapasy

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia powiększonej o skapitalizowane nakłady poniesione na przygotowanie projektów do budowy, w wartości nie wyższej niż możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto. Koszt zapasów obejmuje nakłady poniesione w związku z budową projektu. Zapasy obejmują projekty nieruchomości mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Koszty budowy projektu obejmują:

- grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- koszty budowy dla generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej,
- koszty wybudowania infrastruktury;
- koszty planowania i projektowania,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości poniesione w okresie realizacji projektu,
- koszty finansowania w zakresie bezpośrednio związanym z realizacją projektu,
- opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.
- aktywa leasingowe, patrz Nota 3 (e).

W momencie sprzedaży zapasy ujmowane są w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów jako koszt własny sprzedaży.

(ii) Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakwalifikowane jako długoterminowe (jeżeli rozpoczęcie budowy nie jest planowane w okresie 3 lat od dnia bilansowego) są wykazywane w aktywach trwałych Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej jako „Grunty przeznaczone pod zabudowę”, natomiast część krótkoterminowa posiadanego zasobu gruntów prezentowana jest jako aktywa obrotowe w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej w ramach zapasów. Grunty przeznaczone pod zabudowę wycenia się po cenie nabycia, powiększonej o skapitalizowane koszty poniesione w związku przygotowaniem projektu do realizacji, w łącznej wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży.

(h) Kapitał własny**(i) Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy obejmuje wpływy z tytułu emisji nowych akcji zwykłych według ich wartości nominalnej opłacone gotówką.

(ii) Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał zapasowy pochodzi z nadwyżki wpływów z emisji akcji ponad ich wartość nominalną. Koszty emisji akcji zmniejszają wartość kapitału zapasowego.

(iii) Akcje własne

Akcje własne, które zostały nabyte przez jednostkę, ujmowane są w cenie nabycia i odejmowane od kapitału własnego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub umorzenie akcji własnych przez Grupę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym Grupy żadnych zysków lub strat.

(iv) Płatności w formie akcji

Grupa wprowadziła program wynagrodzeń w formie akcji rozliczany w instrumentach kapitałowych dla dyrektora generalnego Grupy, w ramach którego jednostka otrzymuje usługi od dyrektora generalnego w zakresie instrumentów kapitałowych (opcji) akcjonariusza Grupy. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie opcji ujmowana jest jako koszt administracyjny oraz jako zaliczenie kapitału rezerwowego na płatności w formie akcji. Łączną kwotę, która zostanie obciążona w okresie nabywania uprawnień, ustala się poprzez odniesienie do wartości godziwej opcji lub udziałów ustalonej na dzień przyznania.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości**(h) Kapitał własny****(iv) Płatności w formie akcji**

Wpływy otrzymane w wyniku realizacji opcji, pomniejszone o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne, zaliczane są na kapitał zakładowy (wartość nominalna) oraz premię za akcje. Anulowane nagrody uważa się za nabyte w momencie anulowania. Wszelkie niezamortyzowane koszty związane z takimi nagrodami są natychmiast ujmowane w rachunku zysków i strat.

(i) Zysk na akcję

Grupa wykazuje zysk podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (EPS). Kalkulacja podstawowego zysku na akcję opiera się na kalkulacji średniej ważonej ilości akcji zwykłych w roku obrotowym. Rozwodniony zysk na akcję obliczany jest poprzez skorygowanie zysku przypadającego na posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej ilości akcji zwykłych o wpływ potencjalnych akcji zwykłych, obejmujących udzielone opcje na akcje oraz prawa do akcji przyznane pracownikom.

(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych Grupy poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości.

W przypadku wystąpienia takich przesłanek dokonuje się szacunku wartości odzyskiwalnej aktywów. Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna aktywów definiowana jest jako wyższa spośród wartości użytkowej lub ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są do wartości bieżącej przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

Odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do ustalenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

(k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży możliwy do oszacowania i wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek (prawny lub zwyczajowy) i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. Rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie i ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(l) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia tych aktywów.

Skapitalizowane odsetki są kalkulowane przy użyciu średnio ważonego kosztu finansowania zewnętrznego po skorygowaniu o koszty finansowania zewnętrznego związanego z konkretnymi projektami. W przypadku, gdy pożyczki związane są z konkretnymi projektami inwestycyjnymi, wartość skapitalizowanych odsetek jest równa różnicy między wartością brutto odsetek naliczonych od tych pożyczek a przychodem powstałym z tymczasowego inwestowania pozyskanych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac inwestycyjnych do ich zakończenia. Kapitalizacja kosztów finansowania zostaje zawieszona, jeżeli występują długotrwałe okresy wstrzymania inwestycji.

(m) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek bieżący jest obliczany zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w jurysdykcji właściwej dla siedziby poszczególnych spółek.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości**(m) Podatek dochodowy**

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody bilansowej dla wszystkich różnic przejściowych pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów podatkowych a ich wartością bilansową oraz strat podatkowych, z wyjątkiem początkowego ujęcia aktywów lub pasywów z transakcji, która nie stanowi transakcji połączenia jednostek gospodarczych i w momencie jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania

Podatek odroczony jest wyceniany z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy różnice przejściowe zostaną odwrócone, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają przeglądowi na każdy dzień bilansowy i obniżane są w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są równoważone, jeśli istnieje możliwe do wyegzekwowania prawo do kompensacji aktywo z tytułu bieżącego podatku zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku, a podatki odroczone dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu i tego samego organu podatkowego.

(n) Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ujmowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Pozycja została wydzielona ze względu na wprowadzenie przepisów, w tym „Ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego” z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań. Salda na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszone o odpis aktualizacyjny.

(o) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie oraz depozyty krótkoterminowe o terminie zapadalności do trzech miesięcy, z wyjątkiem depozytów zabezpieczających. Na potrzeby Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, jak opisano powyżej, pomniejszone o kredyty w rachunkach bieżących. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu pomniejszone o odpis aktualizujący.

(p) Świadczenia na rzecz pracowników

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego są rozpoznawane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów jako koszt w momencie ich poniesienia.

Jednostki zależne Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są zobowiązane do pobierania i odprowadzania składek na przyszłe świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te zgodnie z MSR 19 „Świadczenia na rzecz pracowników” stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym spółki zależne należące do Grupy nie są zobowiązane do wypłaty w przyszłości świadczeń emerytalnych, a ich zobowiązanie jest ograniczone do terminowego opłacania składek.

(q) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Wspólne przedsięwzięcie jest to rodzaj wspólnego ustalenia umownego, w których strony mające wspólną kontrolę, posiadają prawa do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia. Wspólna kontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad przedsięwzięciem, który istnieje tylko wtedy, gdy decyzje wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących wspólną kontrolę.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólne przedsięwzięcie jest początkowo ujmowana według ceny nabycia. Wartość bieżąca inwestycji jest dostosowywana tak, aby odzwierciedlić zmiany w części aktywów netto przypadającej Grupie a następujące po dniu utworzenia wspólnego przedsięwzięcia. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji.

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów obejmuje udział Grupy w wyniku wypracowanym w ramach wspólnego przedsięwzięcia w danym roku obrotowym. Każda zmiana w innych dochodach całkowitych w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowana jako zmiana w innych dochodach całkowitych Grupy. Dodatkowo, jeśli w ramach wspólnego przedsięwzięcia wystąpiła zmiana odnoszona bezpośrednio na kapitał własny, to, o ile jest to możliwe, Grupa rozpoznaje ją w zestawieniu zmian w kapitale własnym.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady rachunkowości**(q) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia**

Dywidendy zadeklarowane przez wspólne przedsięwzięcie pomniejszają wartość bilansową inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu. Sprawozdania finansowe w ramach wspólnego przedsięwzięcia są przygotowywane na ten sam rok obrotowy co Sprawozdanie Finansowe Grupy. W razie konieczności wprowadzane są zmiany w obowiązujących zasadach rachunkowości tak, by odpowiadały one zasadom obowiązującym w Grupie.

Po zastosowaniu metody praw własności, Grupa podejmuje decyzję, czy zachodzi konieczność rozpoznania straty z tytułu utraty wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa szacuje wartość kwoty odpisu jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną a wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Następnie odpis z tytułu utraty wartości rozpoznawany jest jako składowa „Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia” w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

W momencie utraty współkontroli w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupa wycenia i rozpoznaje inwestycję w ramach wspólnego przedsięwzięcia w wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia w momencie utraty współkontroli a wartością godziwą tej inwestycji oraz przychodami z jej sprzedaży jest ujmowana w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów za dany okres obrotowy.

(r) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy lub na bazie rocznej, jeśli nie wystąpiły istotne zmiany w otoczeniu rynkowym.

Wartość godziwa jest to cena składnika aktywów, za jaką mógłby on zostać wymieniony, a zobowiązania uregulowane, na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi niepowiązаныmi ze sobą stronami.

Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienie zobowiązania odbywa się albo:

- na rynku głównym dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo
- w przypadku braku rynku głównego, na najkorzystniejszym rynku dla tego składnika aktywów lub zobowiązania.

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym.

Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Grupa wykorzystuje techniki wyceny wartości godziwej odpowiednie do sytuacji i dla których odpowiednie dane są dostępne. Maksymalizuje się wykorzystanie obserwowalnych danych wejściowych, a minimalizuje wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych

Wszystkie aktywa i zobowiązania, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisaną jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Grupa określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 – 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 (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa.

Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje koncentracja przychodów od jednego odbiorcy, przychody są alokowane od 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 projektu 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 i pasywa obejmują pozycje, które można bezpośrednio przypisać do segmentu, jak również te, które można przypisać pośrednio w oparciu o racjonalne kryteria. Aktywa nieprzypisane obejmują głównie aktywa trwałe oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują głównie rezerwy z tytułu podatku dochodowego, rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, pożyczki obligacyjne oraz zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera głównie koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. 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, 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) uzyskanych na tych rynkach.

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

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)

Na dzień 31 grudnia 2023

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾	252 391	25 760	55	893	56 076	-	12 011	-	40 547	-	-	(55)	387 678
Wynik segmentu	86 611	1 158	(24)	2 781	7 647	(22)	3 031	-	7 276	-	-	24	108 482
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21 223)	-	(21 223)
Amortyzacja	(172)	(3)	-	-	(2)	-	-	-	(7)	-	(402)	-	(587)
Wynik działalności operacyjnej	86 439	1 155	(24)	2 781	7 647	(22)	3 031	-	7 268	-	(21 625)	24	86 672
Przychody/koszty finansowe netto	1 663	114	-	(36)	230	(4)	498	-	263	-	(9 077)	-	(6 348)
Wynik przed opodatkowaniem	88 102	1 269	(24)	2 745	7 875	(25)	3 529	-	7 531	-	(30 702)	24	80 324
Podatek dochodowy													(12 722)
Zysk/(strata) netto za okres													67 602

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

W tysiącach złotych (PLN)

As at 31 December 2023

	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⁾	260 634	2 467	1 473	923	28 793	-	68 259	-	33 954	-	462	(1 473)	395 491
Wynik segmentu	89 240	(257)	(1 664)	8 807	4 757	-	25 622	-	8 893	-	-	1 664	137 064
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30 153)	-	(30 153)
Amortyzacja	(207)	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(495)	-	(707)
Wynik działalności operacyjnej	89 032	(257)	(1 664)	8 807	4 757	-	25 622	-	8 889	-	(30 648)	1 664	106 204
Przychody/koszty finansowe netto	1 344	17	52	(37)	(32)	(4)	536	-	163	-	(5 171)	(52)	(3 185)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 422	-	6 422
Wynik przed opodatkowaniem	90 376	(240)	(1 612)	8 770	4 726	(4)	26 158	-	9 051	-	(35 819)	1 612	103 019
Podatek dochodowy													(22 314)
Zysk/(strata) netto za okres													80 705

(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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 5 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Przychody Grupy pochodzą w większości z działalności deweloperskiej i sprzedaży lokali, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski („lokalne mieszkalne”). Grupa rozpoznaje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zgodnie z polityką Grupy, spełnienie wymogów następuje w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Grupy oraz przez klienta. Następuje to dopiero po sfinalizowaniu procesu budowlanego i wydaniu pozwolenia na użytkowanie oraz zapłaceniu całej kwoty przez klienta. Umowy z klientami nie zawierają zmiennych elementów wynagrodzenia. Zdaniem Grupy, umowy nie posiadają żadnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności lub innych aktywów z tytułu umów, z wyjątkiem kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy, które skapitalizowano na Rozliczenia międzyokresowe. Zobowiązania z tytułu umów stanowią Zaliczki otrzymane i opisane są w Nocie 27.

Za rok zakończony 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2024	2023
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	387 678	395 492
Łącznie przychody ze sprzedaży	387 678	395 492
Koszty własne sprzedaży		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych (Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(266 019) -	(256 103) -
Łącznie koszty własne ze sprzedaży	(266 019)	(256 103)
Marża brutto ze sprzedaży	121 659	139 389
Marża brutto ze sprzedaży, w % do przychodów	31%	35%

Tabela poniżej przedstawia podsumowanie przychodów z tytułu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych oraz kosztów własnych sprzedaży w podziale na projekty:

Za rok zakończony 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Lokalizacja	Przychody ze sprzedaży 2024
Ursus Centralny IIc	Warszawa	92 198
Osiedle Vola	Warszawa	71 201
Miasto Moje VII	Warszawa	65 674
Między Drzewami I	Poznań	52 760
Nowa Północ 1A	Szczecin	37 791
Eko Falenty I	Warszawa	25 638
Ursus Centralny IIe	Warszawa	9 369
Miasto Moje VI	Warszawa	8 838
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 353
Viva Jagodno IIa	Wrocław	3 655
Grunwaldzka	Poznań	3 316
Nowe Warzymice IV	Szczecin	2 673
Ursus Centralny IIb	Warszawa	1 888
Miasto Moje V	Warszawa	1 438
Pozostałe	-	2 885
Razem		387 678

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 5 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Za rok zakończony 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Lokalizacja	Przychody ze sprzedaży 2023
Ursus Centralny IIb	Warszawa	111 323
Miasto Moje VI	Warszawa	100 208
Viva Jagodno IIb	Wrocław	61 385
Ursus Centralny IIc	Warszawa	37 429
Nowe Warzymice IV	Szczecin	28 844
Grunwaldzka	Poznań	28 793
Miasto Moje V	Warszawa	8 156
Viva Jagodno IIa	Wrocław	6 251
Nowe Warzymice III	Szczecin	2 724
Nova Królikarnia Id	Warszawa	2 467
Nowe Warzymice I	Szczecin	1 311
Miasto Moje IV	Warszawa	1 214
Pozostałe	–	5 387
Razem		395 492

Nota 6 – Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2024	2023
Koszty reklamy	7 408	5 424
Amortyzacja	199	139
Pozostałe	155	101
Koszty sprzedaży i marketingu razem	7 763	5 664

Nota 7 – Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2024	2023
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	23 317	19 756
– Wynagrodzenia	20 180	17 275
– Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	3 137	2 481
Usługi obce	4 504	3 641
Opłaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza	983	922
Zużycie materiałów i energii	666	493
Amortyzacja	587	707
Podatki i opłaty	1 901	1 852
Pozostałe	825	657
Koszty administracyjne razem	32 783	28 029
Średnia liczba zatrudnionych	69	64

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Pozostałe koszty operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1 538	1 119
Koszty napraw gwarancyjnych	69	-
Koszty kar umownych i odszkodowań	395	7
Odpis aktualizujący wartość należności oraz pożyczek	143	3 773
Działalność charytatywna	55	94
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	107	486
Odpis dotyczący kosztów IPO	75	1 417
Koszty wynajmu i utrzymania	727	307
Pozostałe koszty operacyjne (budowa dróg oraz sieci)	13	246
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej	224	-
Pozostałe koszty	283	867
Pozostałe koszty razem	3 789	8 317

Nota 9 – Pozostałe przychody operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	365	281
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	98	102
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	151	53
Rozwiązanie rezerw zawiązanych w latach ubiegłych	4 571	154
Współdzielenie kosztów budowy dróg/ przebudowy sieci zgodnie z zawartymi umowami	201	279
Umorzenie zobowiązań/odwrócenie odpisu na należności wątpliwe	869	8
Prowizja z tytułu usług aranzacyjnych	56	113
Przychody ze sprzedaży usług do Grupy	275	-
Pozostałe dochody	428	291
Pozostałe przychody razem	7 014	1 281

Nota 10 – Przychody i koszty finansowe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024

	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Odsetki od lokat bankowych	5 156	-	-	5 156
Zysk z tytułu różnic kursowych	1 212	-	-	1 212
Pozostałe przychody finansowe	553	-	-	553
Przychody finansowe	6 921	-	-	6 921
Odsetki od zobowiązań finansowych	(24 729)	15 712	-	(9 017)
Oplaty i prowizje	(5 253)	4 036	-	(1 217)
Pozostałe koszty finansowe	(1 183)	-	-	(1 183)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg zamortyzowanego kosztu	(1 852)	-	-	(1 852)
Koszty finansowe	(33 017)	19 748	-	(13 269)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(1 735)	-	1 735	-
Koszty finansowe netto	(27 830)	19 748	1 735	(6 348)

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Przychody i koszty finansowe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023

<i>In thousands of Polish Zlotys (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów
Odsetki od lokat bankowych	3 807	-	-	3 807
Zysk z tytułu różnic kursowych	126	-	-	126
Pozostałe przychody finansowe	329	-	-	329
Przychody finansowe	4 261	-	-	4 261
Odsetki od zobowiązań finansowych	(25 495)	14 745	-	(10 750)
Opłaty i prowizje	(3 144)	1 795	-	(1 349)
Pozostałe koszty finansowe	(1 769)	-	-	(1 769)
Koszty finansowe	(30 408)	16 539	-	(13 868)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(3 115)	-	3 115	-
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości	6 422	-	-	6 422
Koszty finansowe netto	(22 839)	16 539	3 115	(3 185)

Nota 11 – Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	31 653	7 618
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	195	(307)
Bieżący podatek dochodowy razem	31 848	7 311
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(19 381)	14 214
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	255	789
Odroczony podatek dochodowy razem	(19 126)	15 003
Podatek dochodowy razem	12 722	22 314
Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej		
Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	67 602	80 705
Podatek dochodowy	12 722	22 314
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	80 324	103 019
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	15 262	19 574
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(32)	82
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	664	648
Płatności w formie akcji	244	298
Wpływ odsetek podatkowych z poprzednich okresów na bieżący rok podatkowy i podatek odroczony	(4 352)	478
Wpływ wyniku inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	3	142
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu strat podatkowych	868	838
Korekta aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotycząca 2022 roku	-	275
Pozostałe różnice	65	(22)
Podatek dochodowy za okres	12 722	22 314
Efektywna stawka podatkowa	15,84%	21,66%

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Podatek dochodowy

Efektywna stopa podatkowa za rok zakończony 31 grudnia 2024 wyniosła 15,84% (21,66% w okresie porównawczym). Wyższa efektywna stawka podatkowa wynikała z wyższych kosztów niepodlegających odliczeniu dla celów podatkowych oraz spisania aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych oraz od starych podmiotów w związku z obawami dotyczącymi odzyskiwalności.

Nota 12 – Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
W tysiącach złotych (PLN)				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1 604	3 504	9 161	14 270
Zwiększenia	508	548	-	1 057
Sprzedaż i likwidacje	(194)	(1 774)	-	(1 968)
Bilans zamknięcia	1 918	2 279	9 161	13 359
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	1 045	2 889	2 831	6 764
Amortyzacja za okres	219	178	262	659
Sprzedaż i likwidacje	(196)	(1 731)	-	(1 927)
Bilans zamknięcia	1 068	1 336	3 093	5 496
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	559	615	6 330	7 505
Bilans zamknięcia	851	943	6 068	7 862

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
W tysiącach złotych (PLN)				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1 431	3 188	9 161	13 780
Zwiększenia	381	316	-	698
Sprzedaż i likwidacje	(208)	-	-	(208)
Bilans zamknięcia	1 604	3 504	9 161	14 270
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	880	2 776	2 570	6 225
Amortyzacja za okres	219	113	261	593
Sprzedaż i likwidacje	(54)	-	-	(54)
Bilans zamknięcia	1 045	2 889	2 831	6 764
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	552	412	6 591	7 556
Bilans zamknięcia	559	616	6 330	7 506

Na dzień 31 grudnia 2024 oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku żadne z Rzeczowych aktywów trwałych nie był zabezpieczony wyemitowanymi obligacjami ani zabezpieczonymi kredytami bankowymi.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2024 roku i dnia 31 grudnia 2023 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	83 220	63 139
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	26	71
Zakup gruntów inwestycyjnych	-	11 000
Sprzedaż spółki posiadającej nieruchomość inwestycyjną	(24 212)	-
Wyksięgowanie z powodów podatkowych ⁽¹⁾	(500)	-
Wydatki inwestycyjne	74	717
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	2 349	8 293
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	60 975	83 220
Koszt	44 660	69 412
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	770	744
Korekta wartości godziwej	15 545	13 064

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

W dniu 15 października 2024 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży swojej spółki zależnej Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. (SPV1) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Spółka była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola, przy czym SPV1 zapłaciła za nieruchomość jedynie część ceny wymaganej do zapłaty podatku VAT, który został następnie zwrócony SPV1.

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Gwiaździstej (budynek biurowy Horizon)

Na nieruchomość inwestycyjną składa się zlokalizowane w Warszawie grunt oraz budynek biurowy (przy ulicy Gwiaździstej 71) o całkowitej powierzchni użytkowej 1 318 m² usytuowany na tym gruncie, wynajmowane osobom trzecim głównie na podstawie umów najmu zawartych na czas określony oraz na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”).

Grunty inwestycyjne

Grunty inwestycyjne składają się z kilku działek położonych w Warszawie:

- 1) grunt zlokalizowany przy ul. Marynin w Warszawie. Potencjalny PUM to 4 183 m², natomiast potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 101 lokali. Grunt przeznaczony pod działalność PRS;
- 2) grunt zlokalizowany przy ul. Poleczki w Warszawie. Potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 85 lokali oraz potencjalny PUM 3 500 m². Grunt przeznaczony pod działalność PRS.
- 3) grunt zlokalizowany przy ul. Galopu w Warszawie. Potencjalny PUM 3 919 m² oraz potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia 100. Grunt przeznaczony pod działalność PRS.
- 4) grunt zlokalizowany przy ul. Biograficznej w Warszawie. Potencjalny PUM to 4 851 m², natomiast potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 242 lokale. Grunt przeznaczony pod działalność PRS.

Pomiar wartości godziwej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd przeprowadza ocenę wartości godziwej każdej nieruchomości inwestycyjnej, uwzględniając najbardziej aktualne wyceny rzeczoznawców. 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.

Zarząd określa wartość nieruchomości w przedziale rozsądnych szacunków wartości godziwej. Najlepszym dowodem do określenia wartości godziwej są bieżące ceny podobnych nieruchomości na aktywnym rynku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – 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.

Wartość godziwa budynku biurowego jest ustalana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej, a wartość godziwa gruntu inwestycyjnego jest ustalana na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej, w tej metodzie kluczowymi danymi wejściowymi są ceny za metr kwadratowy porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym regionie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (poziom 2 hierarchii wartości godziwej). W przypadku podejścia porównawczego zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał do wyceny transakcje z okresu 2023–2024.

Poniższa tabela przedstawia wpływ wyceny na wynik finansowy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Inwestycja	Koszt na dzień 31 grudnia 2024	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2024	Wpływ na wartość inwestycji według wyceny do wartości godziwej	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2023	Wpływ wyceny do wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne / zbycie nieruchomości inwestycyjnych	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2024
Galopu	8 387	13 526	5 139	13 682	366	(522)	13 526
Poleczki	12 114	11 213	(901)	10 795	413	5	11 213
Auchan/Marynin	9 329	12 402	3 073	11 707	687	8	12 402
Wolska	-	-	-	24 212	-	(24 212)	-
Biograficzna	11 147	14 489	3 342	13 779	636	74	14 489
Horizon/Gwiazdzista	6 542	8 578	2 036	8 301	277	-	8 578
Razem	47 519	60 208	12 689	82 496	2 379	(24 647)	60 208

* Informacje finansowe przedstawione w powyższej tabeli nie uwzględniają wpływu MSSF 16 na budynek Horizon w wysokości 770 tys. złotych w 2024 r. i 744 tys. złotych w 2023 r.

Wycena według metody o podejściu dochodowym

Na 31 grudnia 2024 roku nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą o podejściu dochodowym, na podstawie rynkowej stawki czynszowej określonej na podstawie analizy rynku oraz obowiązujących umów najmu oraz zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej została również ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do wyceny.

Lokalizacja	Nazwa projektu	Segment	Metoda wyceny	Całkowita powierzchnia m²	Roczny dochód z wynajmu* (w tys. złotych)	Stopa dyskontowa	Stopa kapitalizacji	Wartość godziwa (w tys. złotych)
Warszawa	Horizon	Budynek biurowy	Podejście dochodowe	1 423	827	8,50%	11,80%	8 578
Razem								8 578

*Na wartość najmu składa się miesięczna stawka 58,75 złotych na m2 (na podstawie operatu szacunkowego) przemnożona przez powierzchnię całkowitą.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 i dnia 31 grudnia 2023 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły odpowiednio 827 tysięcy złotych i 763 tysiące złotych. Nieruchomość inwestycyjna jest obecnie wynajęta. W 2024 roku bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały w tym okresie przychody z najmu wyniosły 396 tys. złotych oraz bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które nie generowały w okresie przychodów z tytułu najmu wyniosły 93 tys. złotych.

Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2024 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 4,9% niższa. W takim przypadku kapitał przypadający akcjonariuszom spadłby o 424 tys. złotych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Nieruchomości inwestycyjne

Umowy leasingowe

Należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych dotyczących wynajmu nieruchomości inwestycyjnych są następujące:

	2024 (w tys. złotych)	2023 (w tys. złotych)
Do 1 roku	790	607
Od 1 roku do 2 lat	510	492
Od 2 lat do 3 lat	389	376
Od 3 lat do 5 lat	494	646
Powyżej 5 lat	494	323
Razem	2 678	2 444

Dane wejściowe i zależność między nimi a wartością godziwą

Istnieją wzajemne relacje między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi. Przewidywane opłaty czynszowe mogą mieć wpływ na dochód operacyjny netto i wartość godziwą, a także inny okres, a także wynagrodzenia zastosowane do cen porównawczych mogą skutkować inną średnią ceną.

W tabeli poniżej znajduje się podsumowanie informacji ilościowych na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystywanych w powtarzających się pomiarach wartości godziwej na poziomie 3:

Opis	Wartość godziwa na dzień		Nieobserwowalne dane wejściowe*	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 grudnia 2024 [tys. zł]	31 grudnia 2023 [tys. zł]		2024	2023	
Wynajmowane budynki Biurowe (Horizon)	8 578	8 301	Stopa dyskonta	8,5%	8,5%	Im wyższa stopa dyskonta, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	11,8%	11,8%	Im wyższa stopa kapitalizacji i
			Oczekiwana stopa pustostanów	10,0%	12,0%	oczekiwana stopa pustostanów, tym niższa wartość godziwa

* Nie istnieją znaczące zależności między istotnymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi które istotnie wpływają na wartości godziwe

Metoda porównawcza (metoda porównania parami)

Podejście to stosuje się do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, dla których dostępne są dane o porównywalnych transakcjach sprzedaży nieruchomości na danym rynku oraz nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Wycena tego typu nieruchomości polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy charakterystyczne decydujące o cenie zakupu oraz warunki transakcji. Ze względu na fakt, że na rynku zawieranych jest niewiele porównywalnych transakcji, a ceny takich transakcji znacznie się różnią, wyceny zostały wykonane metodą porównania parami.

Grupa stosuje to podejście głównie do wyceny nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych o nieokreślonym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu przestrzennym, na których nie poniesiono nakładów inwestycyjnych.

Poniższa tabela przedstawia wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o metodę porównawczą na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Lokalizacja	Nazwa projektu	Segment	Metoda wyceny	Całkowita powierzchnia m2	Średnia cena za m2 (w tys. złotych)*	Wartość godziwa (w tys. złotych)*
Warszawa	Poleczki	Ziemia	Metoda porównawcza	1 820	5,7	10 299
Warszawa	Galopu	Ziemia	Metoda porównawcza	3 718	3,4	12 639
Warszawa	Marynin	Ziemia	Metoda porównawcza	5 447	2,2	12 073
Warszawa	Biograficzna	Ziemia	Metoda porównawcza	6 042	2,4	14 302
Razem						49 313

*Średnia cena za 1m2 powierzchni użytkowej

**Kwoty odnoszą się tylko do wycenionego gruntu, bez poniesionych nakładów inwestycyjnych

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia

W tysiącach złotych (PLN)	2024	2023
Udzielone pożyczki	156	145
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	479	532
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	635	677
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(156)	(145)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	479	532

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

Poniższa tabela prezentuje zmiany udziału w wartości kapitału własnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Na dzień 31 grudnia

W tysiącach złotych (PLN)	2024	2023
Bilans otwarcia	532	2 331
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	(53)	(755)
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązanymi	6	6
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(47)	(749)
Wypłacona dywidenda	-	(1 043)
Saldo zamknięcia przed kompensatą	485	538
Odwrócenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(6)	(6)
Bilans zamknięcia	479	532

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Podsumowane informacje finansowe dotyczące inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały zaprezentowane poniżej:

Na dzień 31 grudnia

W tysiącach złotych (PLN)	2024	2023
Aktywa obrotowe		
Zapasy	29	185
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 581	1 566
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	44	61
Zobowiązania bieżące		
Pożyczki od udziałowców	(156)	(145)
Zaliczki otrzymane	-	(29)
Pozostałe zobowiązania	(540)	(573)
Kapitał własny	958	1 065
Udział Spółki 50%	479	532

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Na dzień 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Przychody	55	1 473
Koszt własny sprzedaży	(39)	(3 104)
Zysk brutto/ (Strata)	16	(1 631)
Koszty administracyjne	(16)	(20)
Koszty sprzedaży i marketingu	-	(15)
Pozostałe przychody/ (koszty)	(82)	(140)
Przychody finansowe	34	92
Koszty finansowe	(34)	(35)
Strata przed opodatkowaniem	(82)	(1 749)
Podatek dochodowy	(12)	250
Strata netto (działalność kontynuowana)	(94)	(1 499)
Całkowita strata w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	(94)	(1 499)
Udział Spółki w stracie za rok	(47)	(749)

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

W poniższej tabeli zaprezentowane są pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia..

Na dzień 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Bilans otwarcia	145	133
Udzielone pożyczki	-	-
Spłacone pożyczki	-	-
Naliczone odsetki	11	12
Odsetki zapłacone	-	-
Saldo zamknięcia	156	145

Na dzień 31 grudnia 2024 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji:

W tysiącach złotych (PLN)	Bilans na 1 stycznia 2024	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Bilans na 31 grudnia 2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 915	(255)	4 660
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	-	3 141	3 141
Różnica między podatkową i księgową wartością zapasów	36 741	(18 948)	17 793
Naliczone odsetki	1 294	441	1 735
Naliczone koszty	1 117	(34)	1 082
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	2 635	-	2 635
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	423	(104)	319
Pozostałe	797	(214)	583
Razem aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 922	(15 974)	31 948
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnica pomiędzy podatkowym i księgowym ujęciem przychodów	63 903	(36 366)	27 538
Różnica między wartością podatkową a bilansową skapitalizowanych kosztów finansowych dotyczących zapasów	9 811	917	10 727
Naliczone odsetki	567	4	517
Zysk w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2 754	407	3 161
Różnica wartości podatkowej zobowiązania wobec udziałowców	431	(431)	-
Pozostałe	438	370	808
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego ogółem	77 904	(35 100)	42 805
Korzyść/ (Strata) z tytułu podatku odroczonego ogółem (patrz Nota 18)		(19 126)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 922		31 948
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	77 904		42 805
Kompensata aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego dla poszczególnych spółek	(41 554)		(23 564)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	6 369		8 384
Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	36 350		19 240

W tysiącach złotych (PLN)	Bilans na 1 stycznia 2023	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Bilans na 31 grudnia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	5 704	(789)	4 915
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	33 963	2 778	36 741
Naliczone odsetki	1 100	194	1 294
Rezerwa na koszty okresu	1 067	50	1 117
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	-	2 635
Strata na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	871	(448)	423
Pozostałe	750	47	797
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	46 090	1 832	47 922
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową a księgową wartością ujmowania przychodów	48 641	15 262	63 903
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9 129	682	9 811
Naliczone odsetki	567	-	567
Zysk na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 611	1 143	2 754
Zysk na wycenie do wartości godziwej umowy „SAFE”	783	(352)	431
Pozostałe	338	100	438
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	61 068	16 835	77 904
Łączna zmiana podatku odroczonego		15 003	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 090		47 922
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 068		77 904
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(37 260)		(41 554)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	8 830		6 369
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	23 809		36 350

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego Zarząd bierze pod uwagę, to czy bardziej prawdopodobne niż nie jest, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego zostanie zrealizowana, czy też, że nie zostanie zrealizowana. Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego jest uzależniona od poziomu dochodów do opodatkowania osiągniętych w okresie, w których te różnice przejściowe będą możliwe do odliczenia. Dokonując oceny, Zarząd bierze pod uwagę wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego (przed dokonaniem kompensaty z rezerwą z tytułu podatku odroczonego), Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 168.149 tysięcy złotych. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognozach dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu. Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że osiągnięcie przez Grupę korzyści wynikających z realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego jest wysoce prawdopodobne. Wartość możliwych do wykorzystania aktywów z tytułu podatku odroczonego może ulec zmniejszeniu w najbliższym czasie, jeżeli wartość szacowanych przyszłych dochodów podlegających opodatkowaniu zostanie obniżona.

Straty podatkowe w Polsce mogą zostać rozliczone w okresie 5 kolejnych lat podatkowych po ich powstaniu, przy czym w danym roku nie można odliczyć więcej niż 50% strat z poszczególnych wcześniejszych lat. Od 2019 r. istnieje możliwość jednorazowego odliczenia do 5,0 mln złotych straty podatkowej w ciągu roku, a nadwyżka z tej kwoty wykorzystywana jest według zasady do 50% straty podatkowej w jednym roku, jak opisano powyżej.

Na dzień 31 grudnia	2024			2023		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Niewykorzystane straty za 2018 r.	-	-	-	-	52	52
Niewykorzystane straty za 2019 r.	-	648	648	-	782	782
Niewykorzystane straty za 2020 r.	-	2 416	2 416	18	2 422	2 440
Niewykorzystane straty za 2021r	1 280	4 146	5 427	6 586	230	6 816
Niewykorzystane straty za 2022 r.	2 846	4 462	7 308	7 183	4 049	11 232
Niewykorzystane straty za 2023 r.	7 997	798	8 796	12 081	798	12 879
Niewykorzystane straty za 2024 r.	12 407	429	12 836	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	25 530	12 901	37 430	25 868	8 333	34 201

Aktywa z tytułu start podatkowych możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	2024		2023	
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
2023	-	-	-	10
2024	-	123	-	148
2025	-	459	3	460
2026	243	788	1 251	44
2027	540	848	1 365	769
2028	1 520	152	2 295	152
2029	2 357	82	-	-
Niewykorzystane straty podatkowe razem	4 660	2 451	4 915	1 583

Ruch na nierozpoznanym aktywie z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych możliwych do wykorzystania

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Saldo na 1 stycznia 2023	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2023	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2024
Straty podatkowe	745	(84)	(922)	1 583	(52)	920	2 451
Razem	745	(84)	(922)	1 583	(52)	920	2 451

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywa. Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszą się głównie do strat podatkowych, których wykorzystanie w okresie, w którym mogą zostać rozliczone, jest mało prawdopodobne.

Spółka nie tworzy na poziomie skonsolidowanym pełnego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji, ponieważ jego realizacja jest niepewna. Wartość całkowitego nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia 2024 jest szacowana na 52 tysiące złotych (na dzień 31 grudnia 2023: 84 tysiące złotych).

Note 16 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany stanu zapasów w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. były następujące:

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2024
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 na 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 zostały zawarte w Nocie 24.

Za rok zakończony 31 grudnia 2023

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2023

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione ze środków trwałych	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2023
Wyroby gotowe	28 059	–	332 843	(251 294)		109 608
W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione z gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2023
				Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(2 970)	–	(1 608)	–	–	(4 577)
W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2023	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2023
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ⁽¹⁾	16 793	19 611	(682)	(1 674)	(3 008)	31 041
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	747 254					792 488

⁽¹⁾ Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 24.⁽²⁾ Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 11.18%.⁽³⁾ Dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 2023 oraz 2024 roku – Nota 24

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilans otwarcia	21 663	21 094
Przeniesione z pozycji Zapasy (aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów – MSSF 16)	–	1 674
Nakłady inwestycyjne	822	1 018
Przeniesione z produkcji w toku i zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	14 029	7 402
Przeniesione do zapasów	–	(9 525)
Bilans zamknięcia	36 514	21 663
Saldo zamknięcia obejmuje:		
Wartość księgową ⁽¹⁾	43 494	28 643
Odpis aktualizujący	(6 980)	(6 980)
Bilans zamknięcia	36 514	21 663

⁽¹⁾ Obejmuje aktywa zgodnie z MSSF 16

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. Spółka podjęła decyzję o realokacji projektu Nova Królikarnia 4c z zapasów do gruntów przeznaczonych pod zabudowę w łącznej kwocie 14.029 tys. zł. Zmiana alokacji wynikała ze zmian w bieżących planach projektowych Grupy.

Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Kierownictwo wewnętrznie ocenia możliwą do uzyskania wartość netto zapasów i banku gruntów mieszkaniowych i zmniejsza wartość, gdy możliwa do uzyskania wartość netto jest niższa niż wartość kosztu. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym działa Grupa, w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. Grupa przeprowadziła przegląd zapasów i banku ziemi pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania w oparciu o najbardziej wiarygodne dowody dostępne Grupie. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., w wyniku analizy i przeglądów wartości netto możliwej do uzyskania (NRV), korekta odpisu aktualizującego wartość części zapasów Grupy nie uległa zmianie.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	24 438	23 017
Należności z tytułu dostaw i usług	2 170	3 313
Należności pozostałe	13 681	13 361
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	859	2 800
Rozliczenia międzyokresowe i koszty umowy ⁽¹⁾	11 625	11 048
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	52 773	53 539

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa zaksięgowała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 1,4 mln PLN i 1,6 mln PLN jako należności nieściągalne ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach.

Na saldo pozostałych należności składają się głównie należności sporne opisane w Nocie 30. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny status postępowania i najlepsze szacunki Zarządu, kwota 11,4 mln PLN związana ze sprawą jest w pełni odzyskiwalna.

Długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

(i) Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.

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

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

W dniu 17 kwietnia 2024 roku Projekt 3 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. Postanowieniem z dnia 24 lutego 2025 roku przedłużono termin zakończenia postępowania podatkowego – nowy termin wyznaczono do 24 kwietnia 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. – Projekt 6 Sp.k.

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

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

W dniu 24 czerwca 2024 roku Projekt 6 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. Postanowieniem z dnia 14 lutego 2025 roku przedłużono termin zakończenia postępowania – nowy termin wyznaczono do 17 kwietnia 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zaliczki na grunty

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

Lokalizacja inwestycji W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Warszawa, Białoleka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus ⁽¹⁾	25 000	16 100
Razem	26 450	17 550

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

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zapłaciła kolejną transzę płatności za grunt w dzielnicy Ursus w wysokości 8,9 mln zł – płatność została dokonana zgodnie z harmonogramem umowy.

Więcej informacji na temat zakupu działek za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku znajduje się w Nocie 36.

Nota 19 – Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Regulacje nakładają na deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce obowiązek utworzenia rachunku powierniczego dla klientów zakupujących mieszkania w czasie trwania prac budowlanych. Zgodnie z tymi regulacjami kwoty zapłacone przez klientów muszą być bezpośrednio wpłacane na rachunek powierniczy, zaś deweloper jest upoważniony do ich wypłacenia po spełnieniu określonych warunków, związanych głównie z postępem prac budowlanych lub w momencie przeniesienia własności mieszkania na rzecz klienta. Dopóki pieniądze znajdują się na rachunku powierniczym. Spółka nie jest upoważniona do rozporządzania w żaden sposób środkami pieniężnymi ulokowanymi na tym rachunku.

Nota 20 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych, środki pieniężne w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe na żądanie. Środki pieniężne na rachunkach bankowych obejmują depozyty typu overnight oraz krótkoterminowe depozyty z terminem wymagalności od jednego dnia do trzech miesięcy.

Na dzień 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2024	2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	21 173	33 304
Depozyty krótkoterminowe	248 840	167 020
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	19 165	3 536
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	289 178	203 860

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku Grupa wygenerowała przychody z tytułu otrzymanych odsetek w kwotach odpowiednio 5,1 mln złotych oraz 3,9 mln złotych. Na koniec roku Grupa posiadała na rachunkach lokat odpowiednio 249,9 mln PLN i 167,0 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. oprocentowanie lokat wahało się odpowiednio w przedziale 0,83% – 3,75% i 0,88% – 5,36%. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania są przedmiotem zastawu na rzecz banków w celu zabezpieczenia kredytów budowlanych.

Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów – patrz Nota 28.

Nota 21 – Kapitał własny

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć centów (3.280.216,26 euro) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzynaście (164.010.813) akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 euro) każda. Kapitał zakładowy Spółki został w pełni pokryty. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na dzień 31 grudnia 2024 r. i na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 164.010.813. Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela. Liczba wyemitowanych akcji jest równa liczbie głosów, ponieważ Spółka nie emituje akcji uprzywilejowanych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. i na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%) (zob. poniżej), z których zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych nie wykonuje praw udziałowych (w tym prawa głosu).

Podział zysku netto za 2023 rok

W dniu 14 sierpnia 2024 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w ten sposób, że na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki przeznaczono łączną kwotę 48,7 mln zł.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Kapitał własny

Podział zysku netto za 2023 rok

Dywidenda została wypłacona w dniu 27 sierpnia 2024 roku. Pozostała część zysku netto, tj. 32,0 mln zł, zgodnie z pierwotną uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie podziału zysku netto za rok 2023, pozostała niepodzielona w Spółce.

Proponowany podział zysku

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Zarząd Ronson Development SE nie podjął uchwały w sprawie propozycji podziału zysku netto za 2024 rok.

Akcje własne

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2.0 mln złotych. W miarę nabywania akcji własnych w ramach tego programu ww. kapitał rezerwowo ulegał zmniejszaniu. Następnie dnia 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia kolejnego programu nabywania akcji własnych, w wykonaniu której Zarząd Spółki w dniu 1 lipca 2020 roku określił szczegółowe warunki nabycia akcji własnych Spółki, które zostały ponadto zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółki. Maksymalna kwota przeznaczona na nabycie wszystkich akcji w ramach tego drugiego programu została określona na kwotę 1.369.761,99 złotych (jeden milion trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 99/100).

Obecnie z uwagi na fakt, że Spółka nie jest już spółką publiczną, a wszystkie akcje Spółki są w pośrednim lub bezpośrednim posiadaniu A. Luzon Group, kontynuowanie ww. programu stało się bezprzedmiotowe.

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Na dzień 31 grudnia W złotych (PLN)	2024	2023
Liczba akcji	164 010 813	164 010 813
Kapitał zakładowy	12 503 000	12 503 000
Akcje własne	1 567 954	1 567 954
Wartość akcji własnych	(1 731 716)	(1 731 716)
% wszystkich akcji	0,96%	0,96%

Program opcji

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

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

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

- (i) na dzień 28 listopada 2024 roku – 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, a w 2024 roku wyniósł 1,3 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zysk netto na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto przez sumę rocznej średnioważonej liczby akcji zwykłych i średnioważonej liczby akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane w celu wymiany instrumentów rozładniających na akcje zwykłe. W roku 2024 oraz 2023 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67 602	80 705
Stan na początek roku	162 442 859	162 442 859
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	162 442 859	162 442 859
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję	0,416	0,497

Nota 23 – Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 obejmowały obligacje oraz zabezpieczone kredyty bankowe:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Obligacje	285 071	225 320
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według amortyzowanego kosztu	–	25 593
Zobowiązania leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	36 421	36 737
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	–	9 538
Zabezpieczone kredyty bankowe	11 898	8 815
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem	333 390	306 003

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko stopy procentowej – patrz Nota 32.

Obligacje

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

	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Bilans otwarcia	225 320	203 370
Wykup obligacji	(139 886)	(40 000)
Wykup obligacji przy nowej emisji ⁽¹⁾	(20 114)	–
Wpływ z emisji obligacji (wartość nominalna)	220 000	60 000
Koszty emisji	(4 343)	(863)
Zamortyzowane koszty emisji	1 775	1 262
Odsetki naliczone	23 994	24 134
Odsetki spłacone	(21 675)	(22 583)
Bilans zamknięcia	285 071	225 320
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	9 129	106 644
Zobowiązania długoterminowe	275 942	118 676
Bilans zamknięcia	285 071	225 320

⁽¹⁾ W dniu emisji nowej serii P2023A część obligacji V została wykupiona. W dniu emisji nowej serii Y część obligacji W została umorzona – więcej informacji znajduje się w Nocie 36.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zobowiązania finansowe

Obligacje na dzień 31 grudnia 2024 roku

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽¹⁾
Obligacje serii X ⁽²⁾	PLN	6-month Wibor + 4,20%	2026	60 000	2 993	(432)	62 561	61 440
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	6-month Wibor + 3,85%	2027	60 000	2 205	(1 204)	61 001	61 080
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	6-month Wibor + 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 r. sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 r. są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln zł
- (3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.
- (4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2023 roku

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

- (1) Wartość godziwa jest ustalana na podstawie ceny obligacji na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2023 r. sklasyfikowanej jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostało spłacone w październiku 2023 roku, dodatkowa kwota 8,9 mln została wykupiona w zamian za nową emisję numeru seryjnego P2023A wydanego w lutym 2024 roku, pozostała kwota (51,1 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami została spłacona w kwietniu 2024 roku.
- (3) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku
- (4) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln złotych. Obligacje serii X mają zostać spłacone w lipcu 2026 roku.

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

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

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

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

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

Na dzień	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	285 071	225 320
Zabezpieczenie kredyty bankowe	11 898	8 815
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	25 593
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	864	489
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(11 294)	(12 809)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(289 178)	(203 860)
Dług netto	(2 639)	43 548
Kapitał własny razem	553 824	533 672
Wskaźnik	(0,5%)	8,2%
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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zobowiązania finansowe

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 zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 984 tysiące oraz 922 tysiące 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 uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych. Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 24.

Istotne różnice pomiędzy opublikowanymi przez Spółkę informacjami dotyczącymi prognozy zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. a wynikami Grupy w zakresie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 r.

W dniu 31 grudnia 2023 roku, wypełniając ustawowy obowiązek wynikający z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę zobowiązań finansowych Grupy, tj. szacunkową wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu oraz szacunkową strukturę finansowania rozumianą jako wartość i procentowy udział ww. zobowiązań w sumie pasywów bilansu Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b w zw. z ust. 1c Ustawy o Obligacjach, Grupa wskazuje i wyjaśnia poniżej istotne różnice pomiędzy opublikowaną informacją o prognozie zobowiązań finansowych Grupy a zobowiązaniami finansowymi Grupy wykazanymi w wynikach na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W tysiącach złotych (PLN)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024			
	Prognoza	Realizacja	Odchylenie	%
Zabezpieczone kredyty bankowe	36 798	11 898	(24 900)	(68%)
Obligacje wraz z naliczonymi odsetkami	225 463	285 071	59 608	26%
Leasing	28 419	36 421	8 002	28%
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	20 131	–	(20 131)	(100%)
Razem	310 811	333 390	22 579	7,26%
Udział procentowy w sumie pasywów bilansu grupy	24,37%	26,14%		

Wskazane powyżej różnice wynikają ze zmian planów Grupy, warunków rynkowych oraz decyzji Zarządu podjętych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

- Niższe o 24,9 mln zł wykorzystanie kredytów i pożyczek to efekt wyższego finansowania budowy ze środków własnych Grupy, wcześniejszej spłaty kredytów na projektach Ursus Ile i Miasto Moje VII w związku z dobrymi wynikami sprzedaży, a także mniejszej niż zakładano liczby rozpoczynanych projektów;
- Saldo emisji dłużnych papierów wartościowych składa się z wyemitowanych obligacji i odsetek od tych obligacji, wyższa realizacja wynika głównie z wyższej emisji serii Y w kwocie 160 mln zł w związku z wyższym popytem i dobrą koniunkturą na rynku obligacji, część wpływów z obligacji została przeznaczona na wcześniejszą spłatę innych serii obligacji o wyższych marżach odsetkowych;
- Wyższa realizacja Leasingu wynika z przeliczenia MSSF 16 na koniec roku 2023 i 2024;
- Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu zostało spłacone szybciej niż przewidywała pierwotna umowa, ze względu na dobrą sytuację finansową Grupy i podpisany aneks.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zabezpieczonych kredytach bankowych:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2024	2023
Saldo otwarcia	8 815	16 297
Otrzymane kredyty bankowe	149 917	96 538
Spląty kredytów bankowych	(146 833)	(104 020)
Naliczone odsetki od kredytów	735	1 361
Splacone odsetki od kredytów	(735)	(1 361)
Oplaty bankowe zapłacone	(2 586)	(987)
Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	(350)	874
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	2 936	112
Saldo zamknięcia	11 898	8 815
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	11 898	8 815
Zobowiązania długoterminowe	–	–
Saldo zamknięcia	11 898	8 815

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 30 grudnia 2024 r. (w tys. złotych)
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,90%	23 czerwca 2023	2026	29 000	913
Zielono Mi I	PLN	Wibor 1M + 2,70%	11 czerwca 2024	2027	45 500	10 986
Viva Jagodno III	PLN	Wibor 3M + 2,10%	8 listopada 2024	2025	24 500	–
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	–
Razem					131 000	11 899

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2023 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 30 grudnia 2024 r. (w tys. złotych)
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2,80%	12 kwietnia 2023	2026	44 779	730
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,80%	23 czerwca 2023	2026	29 000	1 717
Między Drzewami I	PLN	Wibor 1M r + 2,80%	23 czerwca 2023	2026	40 500	6 368
Total					114 279	8 815

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

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 30. 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).

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku Grupa nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów w sposób narażający Grupę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów.

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteka na pierwszym miejscu na finansowanej Nieruchomości wraz z poddaniem się egzekucji w trybie 777 k.p.c., na podstawie której Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 150% limitu kredytowego:

Inwestycja	Waluta	Kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Hipoteka na gruncie (w tys. złotych)
Nova Królikarnia 4b1	PLN	29 000	43 500
Zielono Mi I	PLN	45 500	68 250
Viva Jagodno III	PLN	24 500	36 750
Między Drzewami II.1	PLN	32 000	48 000
Razem		131 000	196 500

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zobowiązania finansowe

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777, na podstawie którego Pożyczkobiorca podda się egzekucji do kwoty 150% limitu pożyczek,
- Zastaw cywilny i rejestrowy pierwszorzędny do kwoty 150% limitu pożyczek, ustanowiony na rzecz Pożyczkodawcy na wszystkich udziałach w Spółce Pożyczkobiorcy/kapitale zakładowym lub na zbywalnych prawach majątkowych komplementariusza i komandytariuszy,
- Zastaw rejestrowy pierwszorzędny do wysokości 150% limitu pożyczek na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą,
- Zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z pełnomocnictwem do Rachunków Projektu (z wyłączeniem Rachunku powierniczego i Rachunku Podzielonej Płatności VAT) oraz zastawem przyszłych wierzytelności z Rachunku powierniczego,
- Cesja praw i wierzytelności z następujących umów: Umowy Ubezpieczenia dotyczącej zarówno okresu realizacji jak i fazy operacyjnej; Kontraktu Budowlanego; otrzymanej Gwarancji; innych istotnych umów dotyczących Projektu,
- Umowa podporządkowania pożyczek od podmiotów powiązanych,
- Umowa wsparcia ze Sponsorem Projektu (Ronson Development SE jest Sponsorem tylko w umowie Viva Jagodno III) zawierająca zobowiązanie do pokrycia przekroczenia Całkowitych Kosztów Projektu do kwoty od 7,5% do 10% Budżetu Projektu bez kosztów gruntów i rezerw budżetowych, wraz z poddaniem się egzekucji w trybie 777 Kodeksu cywilnego,
- Zastaw rejestrowy pierwszorzędny do wysokości 150% limitu pożyczek na zdematerializowanych / niezdematerializowanych papierach wartościowych – obligacjach (w przypadku ich emisji bezpośrednio przez Pożyczkobiorcę),
- Zaliczki na poczet dywidendy wypłacane przez Pożyczkobiorców do czasu całkowitej spłaty pożyczek są niedozwolone.

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

Nota 24 – Aktywo z tyt. prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tyt. leasingu (IFRS 16)

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowego w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 i 31 grudnia 2023 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Aktywo z tyt. prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tyt. leasingu (IFRS 16)

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

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

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

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

⁽¹⁾ Dotyczy zmiany opłat za użytkowanie wieczyste od 2023 r. oraz zakupionych gruntów w użytkowaniu wieczystym. Kwota 14.215 tys. zł korekt przeliczeniowych została opisana w Nocie 30 (iv) Sprawy sądowe – Ursus Centralny.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A. Luzon Grup zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot od Izraelskich Inwestorów w 2022 związanych z Umowami SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec Inwestorów SAFE.

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

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

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

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

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

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu, 31.12.2023 [w złotych]	Spłata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.12.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	(27 231 660)	1 851 769	(212 732)	-
Część długoterminowa	19 519 018				
Część krótkoterminowa	6 073 604				

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

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego o kosztu, 25.05.2023 [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Spłata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu, 30.12.2023 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	64 083 496	25 May 2023	40 000 000	2 311 279	885 677	25 592 623
					Część długoterminowa	19 519 018
					Część krótkoterminowa	6 073 604

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2024	2023
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	23 156	26 728
Zobowiązania związane z zakupem gruntów	–	23 450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	27 183	29 656
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	4 502	2 663
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	3 328	3 536
Pozostałe zobowiązania	183	969
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	884	2 761
Razem	59 236	89 762

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

W dniu 15 października 2024 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży swojej spółki zależnej Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. (SPV1) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Spółka była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej na warszawskiej Woli. W ramach transakcji Grupa sprzedała nierozliczone zobowiązanie handlowe związane z nabyciem tego gruntu.

Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

Nota 27 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	231 008	139 911
– wzrost (zaliczki otrzymane)	459 311	485 505
– spadek (przychód rozpoznany)	(386 602)	(394 408)
Łącznie zaliczki otrzymane	303 717	231 008
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	1 917	3 167
Razem	305 634	234 175

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

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami – patrz Nota 30.

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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 28 – Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową ujętą w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej prezentuje poniższa tabela:

W tysiącach złotych (PLN)	Kategoria	Nota	Stan na dzień 31 grudnia 2024	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	17	13 795	13 795
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	19	11 294	11 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	20	289 178	289 178
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	14	156	156
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	285 071	282 680
Zabezpieczone kredyty bankowe	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	11 898	9 915
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	26	59 236	59 236

W tysiącach złotych (PLN)	Kategoria	Nota	Stan na dzień 31 grudnia 2023	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	17	14 361	14 361
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	19	12 809	12 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	20	203 860	203 860
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	14	145	133
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	225 320	221 250
Zabezpieczone kredyty bankowe	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	8 815	7 691
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	25	25 593	25 593
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	26	9 538	9 538
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	26	89 761	89 761

Oszacowanie wartości godziwej

Do oszacowania wartości godziwej poszczególnych grup instrumentów finansowych przyjęto następujące metody i założenia:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne: wartość bilansowa tych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na ich szybką zapadalność;
- kredyty i pożyczki oraz pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa. Ryzyko związane ze spłatą na dzień 31 grudnia 2023 roku zostało określone jako nieznaczne.
- obligacje: wartość godziwa ustalona została na bazie cen obligacji Spółki notowanych na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 28 – Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w złotych) są ustalone przez jednostkę w oparciu o stawkę WIBOR na dzień 31 grudnia 2024 i 31 grudnia 2023 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2024	2023
Zabezpieczone kredyty bankowe	8,52% – 8,73%	8,6% – 8,7%
Obligacje	9,15% – 10,06%	9,82% – 11,44%
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu / FVPL	-	7,14%
Udzielone pożyczki	5% – 6%	5% – 6%

Poniższa tabela przedstawia kategorie pomiaru wartości godziwej aktywów i zobowiązań Grupy:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na Poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Nota 29 – Kategorie pomiaru wartości godziwej

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2024:

W tysiącach złotych (PLN)	Data wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-24	-	52 398	8 578
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-24	282 680	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-24	-	9 915	-

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2023:

W tysiącach złotych (PLN)	Data wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-23	-	74 920	8 301
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-23	221 250	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31-gru-23	-	9 538	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31-gru-23	-	25 593	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-23	-	7 691	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 – Należności i zobowiązania warunkowe**(i) Zobowiązania inwestycyjne**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2024 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2024 roku	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2023 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2023
Hochtief Polska S.A.	82 800	55 740	70 300	33 657
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	62 748	25 071	36 000	13 966
EBUD – Przemysłówka Sp. z o.o.	22 800	12 259	43 178	4 162
ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	20 538	8 238	–	–
KMJ Developer Sp. z o.o.	17 050	9 642	–	–
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	95 276	6 136	96 918	49 342
Totalbud S.A.	19 222	3 507	17 434	11 914
Karmar S.A.	–	–	112 078	2 192
Leancon Sp. z o.o.	–	–	32 510	3 455
Razem	320 434	120 594	408 418	118 687

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Między Drzewami II.1	32 000	–
Viva Jagodno III	24 500	–
Zielono Mi I	22 134	–
Nova Królikarnia 4b1	14 895	27 283
Między Drzewami I	–	23 892
Osiedle Vola	–	22 429
Razem	93 529	73 604

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży

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

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia*	Na dzień 31 grudnia 2024			Na dzień 31 grudnia 2023		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2024	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2024	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2023
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	165 524	153 611	11 913	87 325	19 391	67 934
Miasto Moje VII	Q4 2024	67 161	58 623	8 539	73 936	25 722	48 214
Zielono Mi I	Q3 2025	47 010	21 171	25 839	-	-	-
Miasto Moje VIII	Q2 2026	39 473	8 003	31 470	-	-	-
Ursus Centralny IIId	Q1 2027	39 404	4 099	35 304	-	-	-
Nova Królikarnia 4b1	Q2 2025	29 990	24 160	5 830	14 071	4 743	9 329
Między Drzewami II.1	Q2 2026	22 313	3 257	19 057	-	-	-
Viva Jagodno III	Q3 2025	16 579	8 328	8 251	6 499	438	6 062
Między Drzewami I	Q3 2024	7 838	6 665	1 173	53 777	17 613	36 164
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	7 656	3 795	3 860	-	-	-
Nowe Warzymice V.1	Q2 2025	7 516	5 752	1 764	-	-	-
Nowa Północ IB	Q3 2025	6 827	2 218	4 608	-	-	-
Eko Falenty I	Q4 2023	2 843	1 437	1 406	20 653	14 288	6 365
Nowa Północ Ia	Q1 2024	984	541	443	30 451	15 354	15 097
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	702	67	635	2 151	226	1 925
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	227	232	(5)	5 305	1 330	3 976
Miasto Moje VI	Q1 2023	186	152	34	8 240	6 116	2 125
Miasto Moje V	Q3 2022	144	132	12	1 336	383	953
Ursus Centralny IIc	Q3 2023	60	56	4	82 765	71 746	11 019
Miasto Moje IV	Q4 2021	-	-	-	334	229	105
Ursus Centralny IIb	Q1 2023	-	1	(1)	699	691	7
Nowe Warzymice III	Q4 2022	-	29	(29)	32	37	(4)
Osiedle Vola	Q1 2024	-	(2)	2	68 937	49 593	19 344
Grunwaldzka	Q2 2023	-	-	-	3 213	778	2 435
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	-	26	(26)	2 030	598	1 432
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	29	(29)	22	28	(6)
Pozostałe (stare) projekty		1 461	1 335	126	1 810	1 706	104
Razem (wyłączając JV)		463 898	303 717	160 181	463 587	231 008	232 578
Wilanów Tulip	Q3 2021	-	-	-	8 833	5 023	3 810
Razem		463 898	303 717	160 181	472 419	236 031	236 389

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 – Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe**(iv) Sprawy sporne****Ursus Centralny**

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

W postępowaniu sądowym toczącym się w sprawie w dniu 14 marca 2024 roku wydana została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego wyceniająca nieruchomość na kwotę 124.928.900,00 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery miliony dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset złotych). Przedmiotem wyceny była działka o numerze ewidencyjnym 98/2. Data, na którą określono wartość oraz stan przedmiotu wyceny to 19 listopada 2021 roku, tj. dzień, w którym nastąpiło wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej przez Prezydenta m.st. Warszawy. Opinia biegłego sporządzona jest w oparciu o metodę porównawczą oraz metodę korygowania ceny pośredniej. Spółka Ursus Centralny wniosła zastrzeżenia do opinii biegłego. Na skutek wniesionych zastrzeżeń sąd w dniu 16 maja 2024 roku wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii uzupełniającej, w celu udzielenia odpowiedzi na pytania zawarte w zastrzeżeniach. W opinii uzupełniającej biegły nie ustosunkował się do wniesionych przez Spółkę Ursus Centralny zastrzeżeń do opinii. W związku z powyższym Spółka Ursus Centralny wniosła zastrzeżenia do opinii uzupełniającej biegłego. Na skutek wniesionych zastrzeżeń do opinii uzupełniającej sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 28 stycznia 2025 r., na którym odbyło się przesłuchanie biegłego sądowego. Biegły złożył ustną opinię uzupełniającą i podtrzymał swoją opinię w sprawie. Na rozprawie złożony został kolejny wniosek o uzupełnienie opinii przez biegłego. Sąd postanowił skierować sprawę na posiedzenie niejawne celem rozpoznania w/w wniosku i w dniu 31 stycznia 2025 r. postanowił pominąć w/w wniosek, a także zgłoszony uprzednio wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd wydał także zarządzenie zobowiązujące do zajęcia stanowisk końcowych w sprawie w terminie 21 dni, informując jednocześnie o zamiarze skierowania sprawy na posiedzenie niejawne i zamknięcia rozprawy. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego i dotychczasowy przebieg postępowania w ocenie Kancelarii sąd oddali powództwo Spółki w całości i obciąży Spółkę kosztami postępowania.

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

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

Galileo

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

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo ("Eiffage"), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od projektantów i ich ubezpieczyciela z tytułu szkody wyrządzonej przy realizacji tej inwestycji. Rozstrzygnięcie tego sporu sądowego nie jest spodziewane w roku 2025.

W pierwszym kwartale 2024 roku wydane zostały 2 wyroki w I instancji. Pierwszy z nich zasądza od Spółki Galileo kwotę w łącznej wysokości 669.003,41 (sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzy 41/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wezwania do zapłaty, które na chwilę obecną są zbliżone do wysokości roszczenia głównego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 – Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe**(iv) Sprawy sporne****Galileo**

Sprawa, w której wydany został wyrok jest o tyle szczególna, że dotyczyła 4 lokali w inwestycji, pozostających we własności jednej osoby – stąd kwota zasądzona przez Sąd jest tak wysoka. Od wyroku I Instancji została wniesiona apelacja. W dniu 10 grudnia 2024 r. akta zostały przekazane Sądowi Apelacyjnemu. Drugi wyrok wydany w pierwszym kwartale 2024 roku dotyczył zagadnienia przekroczenia przez powodów terminu na zgłoszenie roszczeń z tytułu rękojmi, które według nich nie nastąpiło w związku z zatajeniem wad. Sąd w wyroku oddalił w całości powództwo. Powodowie wnieśli apelację od wyroku. W apelacji powodowie podnieśli nową argumentację w zakresie podstawy dochodzonego przez nich roszczenia powołując się na odpowiedzialność kontraktową Spółki Galileo (art. 471 k.c.). Do tej pory jako podstawę roszczenia powodowie wskazywali wyłącznie odpowiedzialność z tytułu rękojmi.

W sprawie została złożona odpowiedź na apelację, w której podniesiony został m. in. zarzut przedawnienia roszczenia powodów z tytułu odpowiedzialności kontraktowej. Nie został jeszcze wyznaczony termin rozprawy apelacyjnej. Podobny stan faktyczny, jak w tej sprawie stanowi przedmiot jeszcze jednego postępowania przed sądem, przy czym nowa argumentacja w zakresie podstawy roszczenia została podniesiona przez powodów w pisemnym stanowisku końcowym przed wydaniem wyroku przez sąd I instancji.

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

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

Sprawy związane z nabyciem niektórych Nieruchomości

Trzy spółki z Grupy, tj. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k. („Projekt 3”), Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. („SPV4”) oraz Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k. („Projekt 4”) na dzień 31 grudnia 2024 roku były stronami (w charakterze wnioskodawców) łącznie jedenastu postępowań egzekucyjnych przeciwko grupie kilku powiązanych ze sobą spółek, które były sprzedającymi lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży niektórych nieruchomości gruntowych. Roszczenia spółek z Grupy stanowią w szczególności roszczenia o zwrot wpłaconych zadatków albo żądania zapłaty ich podwójnej wysokości, roszczenia o zwrot udzielonej pożyczki, czy też roszczenia o zapłatę odszkodowania. Dodatkowo spółki z Grupy wystąpiły do sądu z czterema wnioskami o wyjawienie majątku dłużnika, sprawy otrzymały sygnatury, przy czym trzy są nadal w toku, zaś jedna została zakończona w grudniu 2024 roku.

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

W 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.

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązanymi**Spółka dominująca**

Spółka przeprowadza transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu. Lista spółek zależnych znajduje się w Nocie 1.

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z:

- Umowy z głównym akcjonariuszem;
- Transakcji z kluczowym personelem kierowniczym;
- Zobowiązania wobec akcjonariusza wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Płatności w formie akcji własnych.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku są niezabezpieczone, a ich rozliczenie dokonywane jest w toku zwykłej działalności.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka dominująca

Grupa nie stwierdziła utraty wartości należności od podmiotów powiązanych w żadnym z powyższych okresów. To założenie jest weryfikowane w każdym roku na podstawie sytuacji finansowej podmiotów powiązanych oraz rynku, na którym działają. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Umowa z głównym akcjonariuszem

Umowa o świadczenie usług konsultingowych z A. Luzon Group na miesięczną kwotę 70 tys. złotych (rozwiązana przez obie strony z dniem 31 stycznia 2024 roku) oraz umowa o świadczenia usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. złotych (obowiązująca od 1 lutego 2024 roku), a także pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Spółka dodatkowo co miesiąc wystawia faktury za usługi świadczone na rzecz Grupy A. Luzon na kwotę 25 tys. złotych, z których w roku 2024 rozpoznała łączny przychód w wysokości 275 tys. złotych. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 Grupa poniosła koszty w kwocie 984 tys. złotych w porównaniu do 922 tys. złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2023.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu:

Mr. Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mr. Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej

Mr. Alon Kadouri – Członek Rady Nadzorczej

Boaz Haim – Prezes Zarządu

Yaron Shama – Wiceprezes Zarządu ds. finansowych

Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży

Karolina Bronszewska – Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

Z wyjątkiem opisanych poniżej, nie wystąpiły żadne dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej. Wynagrodzenie członków kadry kierowniczej przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	615	379
Premia dla Zarządu	60	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	35	50
Inne świadczenia ⁽¹⁾	32	36
Suma pośrednia – Pani Karolina Bronszewska	742	465
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	379	372
Premia dla Zarządu	60	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	105	95
Inne podmioty powiązane ⁽²⁾	258	214
Suma pośrednia – Pan Yaron Shama	802	681
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	248	321
Premia dla Zarządu	64	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	267	475
Inne świadczenia ⁽¹⁾	33	284
Inne podmioty powiązane ⁽²⁾	324	-
Suma pośrednia – Pan Andrzej Gutowski	937	1 080
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	574	109
Premia dla Zarządu	-	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	786	736
Program opcji	1 282	1 571
Inne świadczenia ⁽¹⁾	619	1 231
Inne podmioty powiązane ⁽²⁾	1 746	1 856
Suma pośrednia – Pan Boaz Haim	5 007	5 503
Razem	7 488	7 729

(1) Pozostałe świadczenia głównie związane z kosztami samochodów, lotów i zakwaterowania oraz wydatkami na amerykańską szkołę.

(2) Transakcje z jednostkami powiązanymi

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązanymi**Pożyczki udzielone członkom kadry kierowniczej**

Na dzień 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. nie było pożyczek udzielonych członkom zarządu.

Inne transakcje z dyrektorami i personelem kierowniczym

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa rozpoznała przychody z dwóch lokali mieszkalnych sprzedanych w 2022 r. spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, za łączną kwotę netto (bez VAT) 592,8 tys. zł oraz jednego lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego sprzedanych w 2023 r. Panu Boazowi Haimowi za łączną kwotę netto 304,2 tys. zł. Ponadto Grupa sprzedała jeden lokal usługowy spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za kwotę netto (bez VAT) 1,1 mln zł oraz jedno miejsce postojowe Pani Karolinie Bronszewskiej za kwotę netto 29,0 tys. zł. Transakcje te zostały zawarte na warunkach rynkowych i były zgodne z polityką Grupy w zakresie transakcji z podmiotami powiązanymi.

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Pan Ofer Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	54	58
Pan Alon Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	54	58
Razem	108	116

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do stałego wynagrodzenia kwartalnego w wysokości 2.225 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za osobisty udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość). Całkowita wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku 2024 oraz 2023 wyniosła odpowiednio 109 tysięcy złotych (25,3 tysięcy euro) oraz 116 tysięcy złotych (25,5 tysięcy euro). W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka zapłaciła składki ZUS od ww. wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej w łącznej w kwocie 19,2 tysięcy złotych.

Pan Amos Luzon nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od żadnych podmiotów zależnych Spółki.

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym

Wszystkie pożyczki zostały udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k.). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14.

Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego wg zamortyzowanego kosztu

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

W dniu 14 marca 2024 r. podpisano nowy aneks dotyczący wcześniejszego uregulowania zobowiązania wobec akcjonariusza, które miało stać się wymagalne na mocy nowego aneksu w kwietniu 2024 r.

W dniu 5 kwietnia 2024 r. Spółka dokonała przedmiotowej płatności. Więcej informacji znajduje się w Nocie 25.

Program opcji

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

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

- (i) na dzień 28 listopada 2024 – 40% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (ii) po 36 miesiącach od dnia przydziału – do 20% przydzielonych Opcji
- (iii) po 48 miesiącach od dnia przydziału – do 20% przydzielonych Opcji
- (iv) po 60 miesiącach od dnia przydziału – do 20% przydzielonych Opcji

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązanymi**Program opcji**

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.

Inne

W związku z wymogami dotyczącymi A. Luzon Group, jednego z większych (pośrednich) akcjonariuszy Spółki, którego akcje są notowane na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raporty półroczne i raporty za trzeci kwartał podlegają pełnemu przeglądowi przez audytorów Spółki. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądów audytorów będą regulowane całkowicie przez Spółkę.

Opis dotyczący prywatnej emisji opcji na akcje Grupy Luzon został opisany w Nocie 21.

Nota 32 – 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 każdym z ryzyk, zostały one przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczania ryzyka walutowego lub ryzyka stopy procentowej wynikającego z działalności Grupy i jej źródeł finansowania.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą środki pieniężne, inne krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone spółkom JV i spółkom zależnym Grupy, kredyty bankowe, obligacje, 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, wymienione są uważane za najbardziej istotne czynniki niepewności w okresie finansowym kończącym się 31 grudnia 2024 r.

Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Wstępne szacunki GUS wskazują, że wzrost PKB Polski wyniósł 2,9% w 2024 r., przyspieszając z zaledwie 0,1% w 2023 r. Konsumpcja gospodarstw domowych wzrosła o 3,1% (spadek o 0,3% w 2023 r.), pożycie gospodarstw domowych wzrosło o 3,1% (spadek o 0,3% w 2023 r.), spożycie publiczne wzrosło o prawie 7% (4,0% w 2023 r.), podczas gdy inwestycje wzrosły o 1,3% (12,6% w 2023 r.). Prognozuje się, że w 2025 r. realny PKB wzrośnie o 3,6%.

Konsumpcja prywatna ma być głównym motorem wzrostu, wspieranym przez szybko rosnące płace, zwiększone wydatki rządowe na wsparcie dla rodzin, poprawę nastrojów konsumentów i malejącą presję inflacyjną. Przewiduje się, że pozytywny wkład spożycia publicznego wzrośnie, podczas gdy wkład inwestycji spadnie z powodu słabszych inwestycji prywatnych. Eksport netto ma mieć negatywny wpływ na wzrost, ponieważ rosnący popyt krajowy ma napędzać import przy słabym eksporcie.

Oczekuje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrośnie do 5,8% PKB w 2024 r., do czego przyczynią się zwiększone wydatki na obronność (szacowane na 2,6% PKB).

Stopa bezrobocia ma nieznacznie wzrosnąć do 5,1% w 2024 r., a w latach 2025 i 2026 spodziewany jest jej spadek.

W 2023 r. globalne zmiany w handlu wywołane pandemią, rosyjską inwazją na Ukrainę i rywalizacją handlową z Chinami skłoniły UE do podjęcia własnych działań w celu wsparcia przemysłu krajowego. Oczekuje się, że ujemny wkład eksportu netto zmniejszy się. Zagrożenia dla perspektyw wiążą się głównie z dalszymi opóźnieniami w realizacji inwestycji finansowanych przez UE oraz wyższą stopą oszczędności gospodarstw domowych. Wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w ciągu ostatnich 2 lat. Spowodowała ona wzrost inflacji, szczególnie związany ze wzrostem cen energii i żywności.

Pierwsze półrocze 2024 r. rozpoczęło się od silnej sprzedaży, która później spadła z powodu niepewności związanej z nowym rządowym planem dotyczącym kredytów preferencyjnych, a także opóźnienia w jego zatwierdzeniu. Głównym kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek w pierwszym półroczu 2024 r. był fakt, że z końcem grudnia 2023 r. nie było już możliwości ubiegania się o kredyty z dopłatami (BK2¹ kredyty).

¹ BK2 – tzn. Program Bezpieczny Kredyt 2%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości**

Przez całe pierwsze półrocze banki analizowały jednak złożone wcześniej wnioski i udzielały kredytów, czego efektem było podpisanie znaczącej liczby umów deweloperskich. Liczba kredytów z dopłatami udzielonych nabywcom pierwszych mieszkań w Polsce przekroczyła wstępne założenia.

Można szacować, że w pierwszym kwartale 2024 r. na rynku pierwotnym w sześciu największych aglomeracjach udzielono kilkanaście tysięcy takich kredytów (12 000–15 000).

W kwietniu 2024 r. nowo wybrany rząd sfinalizował pierwszy projekt dopłat do kredytów hipotecznych – „Mieszkanie na start”. Na razie przyszłość programu „Mieszkanie na start” jest niepewna, a dalsze decyzje będą zależą od zdolności rządu do przewyciężenia wewnętrznych sporów i wprowadzenia niezbędnych zmian. Ostatnie miesiące 2024 roku były czasem względnego spokoju. Rok 2024 r. był rokiem oczekiwania na decyzje w sprawie nowego programu kredytowego „Mieszkanie na Start”. Deweloperzy, którzy przygotowali ofertę do tego programu w pierwszej połowie 2024 r. spowolnili wprowadzanie nowych projektów do sprzedaży. Podaż mieszkań na rynku rosła, a wraz z nią presja na wyhamowanie wzrostu cen. Ze względu na większą liczbę mieszkań wprowadzanych na rynek niż sprzedawanych, oferta w Warszawie wzrosła o 55% w ujęciu rocznym, przekraczając poziom 15 000 mieszkań po raz pierwszy od II kwartału 2022 roku. W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r. główne miasta doświadczyły spadku popytu ze względu na zakończenie programu BK2, co spowodowało spadek sprzedaży w sześciu największych miastach o 33,0% w porównaniu z analogicznym okresem 2023 roku. Część potencjalnego popytu wciąż czeka – albo na kolejny program wsparcia dla osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy, albo na znaczny spadek cen, który – jak dotąd – nie nadchodzi. Oprocentowanie kredytów komercyjnych jest nadal bardzo wysokie, a bufor ostrożnościowe dodatkowo ograniczają zdolność kredytową. Dodatkowo, najnowsze prognozy NBP dotyczące przyszłości stóp procentowych nie zapowiadają szybkich i znaczących zmian na lepsze. Nie ma więc podstaw, aby oczekiwać, że liczba nabywców korzystających z kredytów z rynkowym oprocentowaniem szybko wzrośnie. Należy jednak zauważyć, że jeśli program dopłat do kredytów nie zostanie uchwalony, część nabywców wstrzymujących się z decyzjami prawdopodobnie uda się do banków po kredyty, chcąc sfinalizować od dawna odkładane transakcje. Tacy klienci mogą być jednak zmuszeni do zrewidowania swoich planów i wyboru np. mniejszego mieszkania lub położonego w mniej dogodnej lokalizacji.

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

Grupa zaobserwowała powyższą sytuację i przygotowuje odpowiednią ofertę.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

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

Koszty żywności i napojów bezalkoholowych (4,8%) i komunikacji (4,1%) były stabilne, podczas gdy deflacja zmniejszyła się w przypadku transportu (-3,3% vs -4,1%). Ponadto spadły ceny napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych (3,3% vs 3,9%), rekreacji i kultury (5,5% vs 6,1%), edukacji (9,2% vs 9,3%), restauracji i hoteli (6,8% vs 7%) oraz różnych towarów i usług (3,1% vs 3,3%). Z drugiej strony, koszty wzrosły w szybszym tempie w przypadku mieszkań i usług komunalnych (10,1% vs 9,9%) oraz zdrowia (5,5% vs 5,3%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne w grudniu 2024 r. zatrzymały się w miejscu, w porównaniu z 0,5% w poprzednim miesiącu i wstępnymi szacunkami na poziomie 0,2%.

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

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

Wysoki poziom stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy w postaci wysokich kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe za rok zakończony 31.12.2024 r. wyniosły 24 mln zł w porównaniu do 24,1 mln zł w roku zakończonym 31.12.2023 r. pomimo nowych emisji obligacji o istotnie niższej marży. Począwszy od stycznia 2024 r. stopa referencyjna (WIBOR) ustabilizowała się na poziomie 5,85% i do końca 2024 r. osiągnęła poziom 5,80% (WIBOR 6M). Zarząd nadal monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu inflacji i wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji**

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

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

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

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 r. i ustabilizowały się w 2023 r. oraz w 2024 r. 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 5,1% zgodnie z opublikowaną informacją w lutym 2025 r.

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

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

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

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

Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

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

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

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

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

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w sektorze prywatnego najmu (PRS). Segment ten został zidentyfikowany jako obiecujący i komplementarny dla działalności mieszkaniowej Grupy. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych i wizerunkowych. 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 61,0 mln zł, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 52,4 mln zł, co stanowiło około 4,1% aktywów Grupy.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 Grupa sprzedała jedną ze swoich nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 24,2 mln PLN ze względu na brak możliwości realizacji przez Grupę odpowiedniego planu rozwoju, który został pierwotnie wyznaczony dla tego aktywa. Spółka zależna została sprzedana 15 października 2024 roku

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

Ryzyko legislacyjne i administracyjne

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

Ponadto polskie środowisko prawne charakteryzuje się częstymi zmianami, niespójnością i brakiem jednolitej interpretacji przepisów prawnych i podatkowych 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 r. (wiele jej rozwiązań będzie faktycznie obowiązywało od 1 stycznia 2026 r. 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 r. zakończył się okres przejściowy obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. Ustawa deweloperska) i od dnia 1 lipca 2024 r. sprzedaż mieszkań we wszystkich realizowanych projektach deweloperskich odbywa się już zgodnie z nową Ustawą deweloperską. Ponadto w dniu 1 sierpnia 2024 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowelizacja warunków technicznych dotyczy w szczególności wymagań dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których najważniejsze obejmują:

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – 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. Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. 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 wnioski o pozwolenie na budowę zostanie złożony po 31 grudnia 2025 r. Schrony będą musiały spełniać określone normy dotyczące bezpieczeństwa, wytrzymałości konstrukcji oraz wyposażenia. To oznacza dodatkowe koszty dla inwestorów oraz konieczność dostosowania projektów do nowych wymogów technicznych. Deweloperzy powinni uwzględnić te zmiany już na etapie planowania przyszłych inwestycji, aby uniknąć problemów z uzyskaniem pozwoleń po wejściu przepisów w życie.

Ponadto Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad ustawą mającą na celu zwiększenie dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Planowane jest zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w granicach administracyjnych miast oraz rezygnacja z prawa ich odkupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Dodatkowo planowane jest zmniejszenie współczynnika miejsc postojowych w ramach procedury ustawy o ułatwieniach (tzw. Lex deweloper), zmiany w procedurze sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego poprzez wprowadzenie zasad partycypacji inwestora poprzez umożliwienie radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w związku ze sporządzaniem zintegrowanych planów inwestycyjnych. Ma to na celu uregulowanie zakresu zobowiązań gminy i inwestora możliwych do ustalenia w umowie urbanistycznej. Ponadto zaproponowano kilka zmian usprawniających procedurę sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, aby uprościć procedurę wydawania pozwoleń na budowę oraz skrócić czas oczekiwania na decyzje administracyjne w zakresie zmian zasad składania odwołań i zażaleń. Wprowadzenie tych zmian ma szansę zmniejszyć obciążenia biurokratyczne, które obecnie wydłużają procesy inwestycyjne nawet o kilka lat.

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

Biorąc jednak pod uwagę bogate doświadczenie rynkowe Grupy, jej zdolność do szybkiego dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych, jej sytuację finansową i reputację rynkową, Zarząd jest przekonany, że zmiany te będą miały mniejszy wpływ na Grupę w porównaniu z innymi deweloperami.

Czynniki ryzyka finansowego

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

(i) Ryzyko walutowe

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

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski, na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa nie posiadała zobowiązań pieniężnych wobec akcjonariusza w porównaniu ze zobowiązaniem wycenianym według zamortyzowanego kosztu w wysokości 25,6 mln na dzień 31 grudnia 2023 r.. Więcej informacji znajduje się w Nocie 25.

W 2023 r. i 2024 r. Grupa nie zabezpieczała swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

(ii) Ryzyko płynności

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

(ii) Ryzyko płynności

Kwoty ujawnione w tabeli są umownymi niezdyskontowanymi przepływami pieniężnymi.

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

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

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań. Ryzyko płynności Grupy i jest zarządzane w odniesieniu do ryzyka 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 wykorzystanie środków pieniężnych, kredytów bankowych, pożyczek obligacyjnych i innych instrumentów finansowych. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie i jego korzystne warunki

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę (patrz Nota 13).

W trakcie okresu, zakończonego w dniu 31 grudnia 2024 r. spółka sprzedała jedno ze swoich aktywów w łącznej kwocie 24,2 mln PLN ze względu na brak możliwości realizacji przez spółkę właściwego planu rozwoju, do którego zostało pierwotnie przeznaczone. Aktywo zostało sprzedane w dniu 15 października 2024 roku.

W dniu 14 marca 2024 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły aneks do umowy z dnia 25 maja 2023 roku. Aneks przewidywał zmianę harmonogramu płatności w ten sposób, że pozostałe do zapłaty płatności wynikające z ww. umowy w kwocie ok. 24,7 mln ILS miały zostać zapłacone w dniu 2 kwietnia 2024 r., a po dokonaniu płatności Umowa miała zostać wykonana i rozwiązana. W dniu 5 kwietnia 2024 r. Spółka dokonała przedmiotowej płatności. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie posiada żadnych zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej, ponieważ wszystkie zobowiązania wynikające z umowy SAFE są w pełni spłacone.

Poza tym nie wystąpiły żadne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

(iv) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Obligacje (w tym wyemitowane obligacje) zaciągnięte przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR6M powiększony o marżę. Na 31 grudnia 2024 r. WIBOR6M wynosił 5,8% (na 31 grudnia 2023 r. wynosił 5,82%).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

(iv) Ryzyko zmiany stóp procentowych

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.

Do końca 31 grudnia 2024 r. Spółka wyemitowała dwie nowe serie obligacji, serię P2023A w kwocie 60 mln zł z terminem zapadalności 15 sierpnia 2027 r. oraz serię Y w kwocie 160 mln zł spłacaną 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 niezmiennie:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2024		Na dzień 31 grudnia 2023	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 500	(2 500)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 970)	2 970	(2 437)	2 437
Razem	(470)	470	(755)	755
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 500	(2 500)	1 682	(1 682)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 970)	2 970	(2 437)	2 437
Razem	(470)	470	(755)	755

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

Nowy wskaźnik referencyjny

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarku (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR. Jak wynika z ostatnich posiedzeń Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej (KGR) powołany w związku z reformą benchmarku, na posiedzeniach w dniach 21 listopada 2024 r. i 6 grudnia 2024 r. przeprowadził dyskusję i podjął decyzję o wyborze proponowanego indeksu oznaczonego techniczną nazwą WIRF – i opartego na niezabezpieczonych depozytach Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych jako ostatecznego wskaźnika referencyjnego stóp procentowych, który zastąpi wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF – zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu w sprawie wskaźników referencyjnych (BMR) będzie GPW Benchmark S.A., spółka zarejestrowana w Europejskim Urzędzie Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA). Tym samym KGR dokonał przeglądu i modyfikacji swojej poprzedniej decyzji o wyborze WIRON (pierwotnie: WIRD) w oparciu o powody przedstawione poniżej i wspomniane w poprzednich komunikatach KGR.

Decyzja KGR była zgodna z przeważającymi opiniami uczestników rynku wyrażonymi podczas dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Na poparcie wysokich ocen proponowanego indeksu WIRF uczestnicy konsultacji publicznych wskazywali przede wszystkim na jednorodność puli kwalifikujących się transakcji, relatywnie niską zmienność proponowanego indeksu oraz najwyższe prawdopodobieństwo stworzenia aktywnego rynku instrumentów pochodnych dla takiego ostatecznego indeksu i w efekcie struktury terminowej stóp procentowych. Zwrócono również uwagę, że proponowany indeks WIRF charakteryzuje się najniższym wolumenem, ale wciąż adekwatną pulą kwalifikujących się transakcji.

Kolejnym krokiem dla KGR będzie aktualizacja mapy drogowej w ramach bieżącego harmonogramu działań mających na celu zastąpienie benchmarku WIBOR ostatecznym benchmarkiem WIRF –, którego ostateczna nazwa ma zostać wybrana w toku dalszych prac.

WIRF – ma docelowo stać się kluczowym wskaźnikiem referencyjnym stóp procentowych zdefiniowanym w BMR, który będzie mógł być stosowany w umowach finansowych (np. umowach kredytowych), instrumentach finansowych (np. dłużnych papierach wartościowych lub instrumentach pochodnych) oraz przez fundusze inwestycyjne (np. do ustalania opłat za zarządzanie aktywami).

Działania Krajowej Grupy Roboczej pod przewodnictwem Komitetu Sterującego mają na celu zapewnienie rzetelności, przejrzystości i dokładności w procesie wyznaczania i stosowania nowego wskaźnika referencyjnego stóp procentowych.

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 instrumenty zabezpieczające, ale na tym etapie nie było korzyści z ich stosowania, ponieważ koszty zabezpieczenia wraz z odsetkami ograniczonymi były podobne do zmiennych stóp procentowych, które Grupa będzie płacić.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

(iv) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Analizowane ryzyko stopy procentowej i ryzyko płynności

W odniesieniu do aktywów finansowych przynoszących dochód i oprocentowanych zobowiązań finansowych, poniższe tabele wskazują ich średnie efektywne stopy procentowe na dzień sprawozdawczy oraz okresy, w których zapadają lub, jeśli wcześniej, podlegają ponownej wycenie.

Na dzień 31 grudnia 2024								
W tysiącach złotych (PLN)		Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
	Nota							
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	2,7%	248 840	248 840	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	11 294	11 294	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	40 338	40 338	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	Wibor 3M or 1M + 2,1% - 2,7%	(11 898)	(11 898)	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 3,3%-4,2%	(285 071)	(9 129)	-	(59 851)	(216 091)	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		Wibor 6M	-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	14	Wibor 6M + 3,2%	156	-	156	-	-	-

Na dzień 31 grudnia 2023								
W tysiącach złotych (PLN)		Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
	Nota							
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	3,99%	167 020	167 020	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,00%	12 809	12 809	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	3,00%	(25 593)	-	(6 074)	(19 519)	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,00%	36 840	36 840	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	Wibor 3M or 1M + 2,1% - 2,7%	(8 815)	(8 815)	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 4,00%-4,30%	(225 320)	(66 644)	(40 000)	(59 395)	(59 280)	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		Wibor 6M	(9 538)	(9 538)	-	-	-	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	14	Wibor 6M + 3,20%	145	-	-	145	-	-

(v) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w przypadku, gdy klient lub kontrahent instrumentu finansowego nie wywiąże się ze swoich zobowiązań umownych. Instrumenty finansowe, które potencjalnie narażają Grupę na koncentrację ryzyka kredytowego, obejmują głównie środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności, pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom i stronom trzecim, a także inne krótkoterminowe aktywa finansowe.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego**(v) Ryzyko kredytowe**

Grupa dokonuje znaczących płatności gotówkowych jako zabezpieczenie przedwstępnych umów zakupu gruntów. Aby minimalizować ryzyko kredytowe wynikające z takich płatności Grupa dokonuje wpisu zobowiązań w księdze wieczystej danej nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę kredytową, a ekspozycja na ryzyko kredytowe jest na bieżąco monitorowana. Monitorowanie to obejmuje analizę zaległych należności od klientów, ocenę ryzyka kredytowego instytucji finansowych oraz zapewnienie płynności finansowej spółkom joint venture oraz spółkom zależnym.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień 31 grudnia 2023 r. była następująca:

Na dzień	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	14 654	14 361
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	156	145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	289 178	203 860
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11 294	12 809
Razem	315 282	231 175

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Grupy. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych.

(A) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Ocena		
A	245 801	164 095
BBB	39 262	30 671
BB	4 115	9 094
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	289 178	203 860

(B) Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Ocena		
A	8 543	2 004
BBB	2 751	9 518
BB	-	1 287
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	11 294	12 809

Grupa utrzymuje środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w siedmiu instytucjach finansowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze prezentowane w pozycji Inne aktywa finansowe w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej charakteryzują się niskim ryzykiem kredytowym. Chociaż Inne aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zawartych w MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny. Biorąc pod uwagę taką charakterystykę instrumentów finansowych, Zarząd szacuje, że odpis na ryzyko kredytowe w odniesieniu do wszystkich instrumentów finansowych, w tym przede wszystkim udzielonych pożyczek, jest nieistotny.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 33 – Zarządzanie kapitałem

Zarządzając kapitałem, celem Grupy jest zabezpieczenie jej zdolności do kontynuacji działalności w celu zapewnienia zwrotu dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Grupa może dokonać korekty podziału zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub sprzedać aktywa w celu zmniejszenia zadłużenia. Podobnie jak inne podmioty w branży, Grupa monitoruje kapitał w oparciu o wskaźnik długu netto oraz dźwigni finansowej. Polityką Grupy jest utrzymywanie wskaźnika długu netto Grupy na poziomie niższym niż 60% oraz wskaźnika dźwigni Grupy na poziomie niższym niż 50%.

Kowenanty bankowe różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale zazwyczaj nie są powiązane bezpośrednio ze wskaźnikiem długu netto Grupy, ale z proporcją kredytu do wartości zabezpieczenia hipotecznego, która zwykle nie przekracza limitu 70% lub 75%. Ponadto Grupa zobowiązana jest do monitorowania swojego zadłużenia zgodnie z warunkami emisji obligacji, które wymagają m.in., aby w każdym okresie sprawozdawczym Grupa przeprowadzała test relacji zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie będzie przekraczał 100% (dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 23).

Wskaźnik długu netto oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do kapitałów własnych ogółem. Dług netto oblicza się jako sumę kredytów i pożyczek (w tym „zadłużeń bieżących i długoterminowych” wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Dźwignię oblicza się jako dług netto podzielony przez całkowity zaangażowany kapitał. Całkowity zaangażowany kapitał oblicza się jako „kapitał własny” wykazany w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej powiększony o dług netto finansujący aktywa w toku.

Wskaźnik długu netto i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	285 071	225 320
Zabezpieczone kredyty bankowe	11 898	8 815
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	25 593
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	864	489
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(289 178)	(203 860)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(11 294)	(12 809)
Dług netto	(2 639)	43 548
Kapitał własny razem	553 824	533 672
Całkowity zaangażowany kapitał	551 185	577 220
Wskaźnik długu netto	(0,5%)	8,2%
Wskaźnik dźwigni finansowej	(0,5%)	7,6%

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym. W ciągu roku Grupa nie złamała żadnego z kowenantów dot. umów kredytowych lub umów pożyczek ani żadnych innych zobowiązań.

Nota 34 – Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych**Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę**

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	19 589	(45 803)
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	19 654	17 180
Aktywa z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	(606)	18 577
Zakup gruntów	25 440	16 000
Przeniesienie z gruntów przeznaczonych pod zabudowę na zapasy	-	9 525
Przeniesione na grunty przeznaczone pod zabudowę	(14 029)	(1 674)
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	52	-
Pozostałe	886	(1 898)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	50 985	11 908

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 34 – Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(4 494)	12 081
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	(1 941)	1 820
Odpis na pożyczki udzielone	-	1 717
Inne reklasyfikacje bezgotówkowe	(504)	-
Opłaty bankowe	-	874
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń międzyokresowych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	(6 939)	16 492

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(40 064)	24 245
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	1 877	(1 780)
Inne transakcje bezgotówkowe i reklasyfikacje	640	-
Przeniesienie zobowiązań z tytułu sprzedaży jednostki zależnej	23 450	-
Reklasyfikacja zaliczek na zakup ziemi	-	(1 100)
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	(14 098)	21 365

Nota 35 – Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

Informacja o umowach dotyczących badania sprawozdania finansowego i ich wartości jest załączona poniżej:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów Jednostkowego Sprawozdania Finansowego oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	588	560
Inne usługi atestacyjne	85	181
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	-	(95)
Łączne wynagrodzenie	673	646

(1) W 2023 roku 50 % kosztów z tytułu przeglądu Grupy za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez głównego akcjonariusza Grupy.

Nota 36 – Zdarzenia w trakcie okresu

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Osiedle Vola	Warszawa	13 marca 2024	84	4 851
Nowa Północ 1A	Szczecin	26 kwietnia 2024	110	5 230
Między Drzewami I	Poznań	23 lipca 2024	115	5 803
Miasto Moje VII	Warszawa	23 października 2024	255	11 725
Ursus Centralny 2E	Warszawa	20 listopada 2024	291	16 127
Razem			855	43 736

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 36 – Zdarzenia w trakcie okresu

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)
Między Drzewami II.1–II.2	Poznań	25 stycznia 2024	285	13 869
Nowa Północ II–III	Szczecin	16 lutego 2024	350	17 901
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	20 lutego2024	5	1 185
Falenty II.1–II.2	Warszawa	7 maja 2024	98	8 698
Bełchatowska*	Poznań	29 maja2024	48	4 078
Nowe Warzymice VII.1–VII.4	Szczecin	27 czerwca2024	107	9 191
Nova Królikarnia 4B2	Warszawa	6 czerwca 2024	12	2 566
Sobieskiego**	Wrocław	20 listopada 2024	198	11 520
Razem			1103	69 008

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

**Zakupiony wraz z Pozwoleniem na budowę

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Viva Jagodno III	Wrocław	58	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	12 stycznia 2024	20,6	Brak
Zielono Mi I	Warszawa	92	Hochtief Polska S.A.	15 stycznia 2024	32,5	Brak
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	12	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	15 lutego 2024	4,8	Brak
Nowa Północ 1B	Szczecin	89	EBUD – Przemysłówka Sp. z o.o.	15 marca 2024	22,8	Brak
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	27	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	28 czerwca 2024	12,3	Brak
Miasto Moje VIII	Warszawa	152	Hochtief Polska S.A.	16 lipca 2024	50,3	Brak
Między Drzewami II.1	Poznań	78	W.P.I.P. MARDOM Sp. z o.o.	11 października 2024	26,2	Brak
Razem		508			169,5	

Zabezpieczone Budowlane Umowy kredytowe

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

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

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

W dniu 19 grudnia 2024 r. podpisano umowę finansowania spółki Między Drzewami II.1 o łącznej wartości 32.000 tys. zł.

Zakup gruntu

W dniu 25 listopada 2024 r. spółka zależna Spółki (Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.) zawarła aneks do przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus (działka nr 107). Zmiany związane są przede wszystkim z koniecznością ustanowienia hipoteki na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy („Hipoteka”) w związku z uzyskaniem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej („ULIM”).

Najważniejsze postanowienia aneksu są następujące: (i) zmieniono termin i warunek zawarcia umowy przyrzeczonej, która obecnie ma zostać zawarta po uzyskaniu ULIM (usunięto warunek rozbiórki istniejącego na nieruchomości budynku, przy czym sprzedający nadal będzie zobowiązany do dokonania tej rozbiórki, po przeniesieniu własności nieruchomości), (ii) wprowadzono obowiązek współdziałania sprzedającego i umożliwienia ustanowienia Hipoteki; (iii) zmieniono harmonogram płatności pozostałej części ceny na następujący: (a) część ceny w kwocie 5.000.000 zł zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu aneksu w terminie 7 dni od otrzymania faktury od sprzedającego, w ten sposób, że w pierwszej kolejności ta część, która jest niezbędna do spłaty kredytu sprzedającego i zwolnienia hipoteki obciążającej nieruchomość zostanie wpłacona bezpośrednio na rachunek banku, a nadwyżka zostanie wpłacona bezpośrednio sprzedającemu, w związku z czym ustanowiono dodatkowe zabezpieczenie na rzecz kupującego, tj. dodatkową hipotekę umowną do kwoty 10.000.000 zł, a także dodatkowe oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez sprzedającego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 10.000.000 zł (b) część ceny w kwocie 50.000.000 zł zostanie zapłacona sprzedającemu niezwłocznie po zawarciu umowy przyrzeczonej (c) pozostała część ceny w kwocie 65.000.000 zł zostanie zapłacona w formie spłaty pożyczki udzielonej przez sprzedającego przy zawarciu umowy przyrzeczonej. Pożyczka zostanie udzielona na okres 5 lat i oprocentowana w wysokości 5% w skali roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 36 – Zdarzenia w trakcie okresu**Zakup gruntu**

W związku z udzieleniem pożyczki zostanie ustanowione dodatkowe zabezpieczenie na rzecz sprzedającego, tj. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., (iv) zniesiono możliwość podziału nieruchomości i nabywania jej w częściach dotyczących poszczególnych etapów, w związku z czym nieruchomość zostanie nabyta w całości w ramach transakcji.

W dniu 6 grudnia 2024 r. spółka zależna Spółki (Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.) nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Sobieskiego za kwotę 25.450.000 zł (w tym 450.000 zł za prawa do dokumentacji projektowej). Cena obejmuje również przeniesienie pozwolenia na budowę wydanego dla nieruchomości, umożliwiającego realizację inwestycji mieszkaniowej o powierzchni ok. 9.506 m² PUM i 1.997 m² PUU, cena za każdy metr kwadratowy PUM + PUU wyniosła ok. 2.212,25 zł.

W dniu 13 grudnia 2024 r. spółka zależna Spółki (Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.) zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości położonej przy ul. Polskiej w Warszawie za kwotę 2.700.000 zł. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest pozytywny wynik badania due diligence nieruchomości, które zostanie zakończone w terminie 90 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki, nabycie nieruchomości umożliwi zwiększenie powierzchni użytkowej w inwestycji Zielono Mi o ok. 600–800 m². Ponadto nabycie nieruchomości wzmocni pozycję negocjacyjną Spółki w zakresie nabywania kolejnych sąsiednich nieruchomości.

Emisja obligacji

W dniu 15 lutego 2024 roku został dokonany ostateczny (bezwarunkowy) przydział 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji P2023A o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych). Obligacje P2023A zostały zaoferowane w drodze oferty publicznej, w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku. Oprocentowanie Obligacji P2023A jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 3,85%. Termin wykupu Obligacji P2023A został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku. Obligacje P2023A nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje P2023A są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst.

W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 14.859 obligacji serii V o wartości nominalnej 600 zł każda i łącznej wartości nominalnej 8.915 tys. zł. Posiadacze wykupionych Obligacji Serii V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii P2023A. Po wykupie pozostało 85.141 Obligacji Serii V z terminem wykupu w dniu 2 kwietnia 2024 roku. W dniu 2 kwietnia 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich pozostałych Obligacji Serii V w liczbie 85.141 sztuk o wartości nominalnej 600 zł każda, zgodnie z terminem ich zapadalności, a także wypłaciła naliczone odsetki od tych Obligacji Serii V. Tym samym Obligacje Serii V zostały w całości wykupione.

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

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

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

Sprzedaż spółki zależnej posiadającej nieruchomość

Spółka informuje, że w dniu 15 października 2024 zawarła umowę sprzedaży spółki zależnej Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. (SPV1) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Spółka ta była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy czym SPV1 zapłaciła za te nieruchomości jedynie część ceny wymaganej do zapłaty podatku VAT, który następnie został do SPV1 zwrócony.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 36 – Zdarzenia w trakcie okresu

Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki

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

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

Uchwalenie i wypłata dywidendy akcjonariuszom Spółki

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

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

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

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

- uchwałę w sprawie zmiany uchwały w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w zakresie:
 - kwoty przeznaczonej na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki – na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczono łączną kwotę 48.732.857,70 zł (czterdzieści osiem milionów siedemset trzydzieści dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem złotych i siedemdziesiąt groszy), co w związku z faktem, że Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, które nie uprawniają do otrzymania dywidendy, oznaczało, że powyższa dywidenda na jedną akcję wyniosła 30 groszy,
 - dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy – listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy (dzień dywidendy) ustalono na 21 sierpnia 2024 roku, zaś termin wypłaty dywidendy na dzień 27 sierpnia 2024 roku;
- uchwałę w sprawie stwierdzenia spełnienia warunku dotyczącego podziału zysku netto za rok 2023, tj. że wypłata dywidendy nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki, z uwzględnieniem zmian określonych w uchwale opisanej w punkcie 1 powyżej.

Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom Spółki zgodnie z powyższymi uchwałami.

Nota 37 – 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
Ursus Centralny IId	Warszawa	361	Techbau Budownictwo Sp. z o. o.	13 stycznia 2025	118,3	Brak
Razem		361			118,3	

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 37 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Splacone Budowlane Umowy kredytowe**

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

Zakup gruntu

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

W dniu 25 lutego 2025 r. spółka zależna (Ronson Development Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.) zawarła przedwstępną umowę nabycia gruntu położonego w Warszawie przy ul. Polskiej 14 za cenę 10.100.000 zł. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest pozytywny wynik badania due diligence nieruchomości, które zostanie zakończone w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki, nabycie nieruchomości umożliwi zwiększenie powierzchni użytkowej w inwestycji Zielono Mi o około 3 000–3 500 m². Ponadto nabycie nieruchomości 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 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) netto, (ii) kwoty stanowiącej równowartość pierwszej opłaty za oddanie ww. nieruchomości sprzedającemu w użytkowanie wieczyste (w wartości netto tej opłaty), (iii) kwoty stanowiącej opłatę za budynki i naniesienia, o ile taka opłata będzie należna, (iv) kwoty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, należnej zgodnie z właściwymi przepisami za rok, w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona (przy czym w świetle obecnie obowiązujących przepisów taka opłata za ten rok nie jest należna). Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest pozytywny wynik due diligence nieruchomości oraz nabycie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przez sprzedającego. Zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić nie później niż 30 września 2027 roku. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki możliwe będzie wybudowanie na nieruchomości projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni 16 229 m² PUM i 700 m² PUU.

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 Marca 2025