

PROSPEKT PODSTAWOWY PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI



Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie i adresem przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony przez Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”, „**Spółka**”). Prospekt został sporządzony w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175.000.000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Obligacje**”). Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu oraz oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz warunkach emisji danej serii Obligacji („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”). Obligacje nie będą miały formy dokumentu.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROGRAMU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA” PROSPEKTU.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) będącą właściwym organem na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być opublikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Rozporządzenie Prospektowe). KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie niniejszego Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji, które są przedmiotem tego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Obligacji. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka” Prospektu.

Prospekt został sporządzony w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Prospektowego i Ustawy o Ofercie. Niniejszy Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego, w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji na terytorium Polski i ubiegania się o wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu do ASO GPW.

Niniejszy Prospekt został sporządzony w oparciu o Załączniki nr 6, 14 i 21 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Obligacji lub oferty nabycia Obligacji skierowanej do jakiejkolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI.

W ZWIĄZKU Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY Z DNIA 15 LUTEGO 1992 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH ORAZ USTAWY Z DNIA 26 LIPCA 1991 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH, W CELU ZAPEWNIENIA SPEŁNIENIA WYMOGÓW DLA ZWOLNIENIA PŁATNIKÓW PODATKÓW DOCHODOWYCH OD OBOWIĄZKU POBORU PODATKU OD ODSETEK LUB DYSKONTA OD OBLIGACJI, PODMIOTY POWIĄZANE Z EMITENTEM NIE POWINNY NABYWAĆ OBLIGACJI.

KNF zatwierdziła Prospekt w dniu 14.06.2023 r.

Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

Spis Treści

1.	OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO	6
2.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	10
2.1.	WSKAZANIE ORAZ OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W PROSPEKCIE INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI.....	10
2.2.	INFORMACJE OD OSÓB TRZECICH	13
2.3.	OŚWIADCZENIA EMITENTA	13
3.	BIEGLI REWIDENCI	13
3.1.	IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGŁYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH)	13
4.	CZYNNIKI RYZYKA	15
4.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego Grupy oraz otoczeniem, w jakim Emitent i Grupa prowadzą działalność.....	15
4.2.	Czynniki ryzyka związane z papierami wartościowymi	21
5.	INFORMACJE O EMITENCIE	29
5.1.	DANE EMITENTA	29
5.2.	MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA, JEGO NUMER REJESTRACYJNY ORAZ IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO („LEI”)	29
5.3.	DATA ZAŁOŻENIA I OKRES ISTNIENIA EMITENTA	29
5.4.	HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA	30
5.5.	SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSZELKICH ZDARZEŃ Z OSTATNIEGO OKRESU ODNOSZĄCYCH SIĘ DO EMITENTA, KTÓRE MAJĄ ISTOTNE ZNACZENIE DLA OCENY WYPŁACALNOŚCI EMITENTA.....	32
5.6.	RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO EMITENTOWI NA JEGO WNIOSEK LUB PRZY PRZYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRZYZNAJĄCY RATING	32
5.7.	INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO.....	32
5.8.	OPIS PRZEWIDYWANEGO FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.....	37
6.	OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI	38
6.1.	DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	38
6.2.	OTOCZENIE RYNKOWE.....	54
7.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA.....	62
7.1.	GRUPA EMITENTA.....	62
7.2.	JEŻELI EMITENT JEST ZALEŻNY OD INNYCH JEDNOSTEK W RAMACH GRUPY, NALEŻY TO WYRAŹNIE WSKAZAĆ WRAZ Z WYJAŚNIENIEM TEJ ZALEŻNOŚCI.....	65
7.3.	INNE PODMIOTY, W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ PODMIOTY Z GRUPY EMITENTA	65
8.	INFORMACJE O TENDENCJACH	66
8.1.	INFORMACJE O TENDENCJACH.....	66
8.2.	INFORMACJE NA TEMAT JAKIKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻĄDAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENSTWA	

	MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO	66
9.	PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW	68
10.	ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	69
10.1.	ZARZĄD EMITENTA	69
10.2.	RADA NADZORCZA	84
10.3.	ŁAD KORPORACYJNY	88
10.4.	KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH	88
11.	GŁÓWNI AKCJONARIUSZE	89
12.	INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT	91
12.1.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	91
12.2.	ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE	91
12.3.	BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	91
12.4.	KOMENTARZ DOTYCZĄCY WYNIKÓW FINANSOWYCH	92
12.5.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE	100
12.6.	ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA	100
13.	DODATKOWE INFORMACJE	102
13.1.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	102
13.2.	STATUT I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	102
14.	ISTOTNE UMOWY	103
15.	DOSTĘPNE DOKUMENTY	116
15.1.	OŚWIADCZENIE EMITENTA	116
16.	PODSTAWOWE INFORMACJE O OFERCIE	117
16.1.	INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ	117
16.2.	POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	117
17.	INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU	119
17.1.	OPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU	119
17.2.	PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE	119
17.3.	FORMA OBLIGACJI	119
17.4.	CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ / DOPUSZCZONYCH DO OBROTU	120
17.5.	WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	120
17.6.	WZGLĘDNE UPRZYWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ – W STOSOWNYCH PRZYPADKACH – INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYCJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59 UE	120
17.7.	OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW	121

17.8.	NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I ZASADY DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK.....	123
17.9.	TERMIN ZAPADALNOŚCI.....	124
17.10.	WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI.....	126
17.11.	SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY OBLIGACJI WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI	127
17.12.	PODSTAWA PRAWNA EMISJI.....	129
17.13.	PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI.....	129
17.14.	OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	129
17.15.	INFORMACJE O OPODATKOWANIU OBLIGACJI.....	130
17.16.	TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO.....	139
18.	WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	140
18.1.	WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW.....	140
18.2.	PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU.....	148
18.3.	PLASOWANIE I GWARANTOWANIE.....	149
19.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU.....	151
19.1.	WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA.....	151
19.2.	WSKAZANIE NAJWCZEŚNIEJSZYCH MOŻLIWYCH TERMINÓW DOPUSZCZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU, O ILE SĄ ZNANE.....	151
19.3.	WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU.....	151
19.4.	W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM – NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICZY W OBROcie NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIAJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ	152
19.5.	CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	152
20.	DODATKOWE INFORMACJE.....	153
20.1.	DORADCY.....	153
20.2.	WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGŁĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE.....	153
20.3.	RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRZYNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRZYNAJĄCY RATING.....	153
21.	WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW.....	154
22.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE.....	169

23.	Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych	330
24.	Śródroczne Informacje Finansowe.....	349
25.	Raport z przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych	422
26.	ZAŁĄCZNIKI	424
26.1.	Statut Emitenta	A-1
26.2.	Uchwała Zarządu w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji	B-1
26.3.	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji	C-1
26.4.	Wzór formularza ostatecznych warunków danej serii.....	D-1

1. OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent	Ronson Development Spółka Europejska z siedzibą w Warszawie
Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)	259400RZYYJGHH8QN32
Strona internetowa	www[.]ronson[.]pl
Opis Programu	Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie uchwały nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji.
Wielkość Programu	W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175.000.000 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów złotych).
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Informacja o rodzajach Inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.
Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych lub w Rejestrze Sponsora Emisji albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.
Zabezpieczenia Obligacji	Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji. Informacja o zabezpieczeniu danej serii Obligacji wraz z dodatkowymi czynnikami ryzyka związanymi z zabezpieczeniem zostanie przekazana w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.ronson.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.
Świadczenie z Obligacji	Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
Oprocentowanie Obligacji	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o stopę procentową WIBOR lub inną stopę procentową, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Wykup Obligacji	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
Wcześniejszy wykup Obligacji	W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 2 lub 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje, na żądanie Obligatariusza, podlegają natychmiastowemu wykupowi. W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 10, 11 i 15 Podstawowych Warunków Emisji

	Obligacji. Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 10, 12 i 15 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji będzie on przeprowadzany na zasadach określonych w pkt. 10, 13 i 15 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.
Status Obligacji	Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.
Opodatkowanie Obligacji	Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnięte przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji. Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągniętych przez inwestora może spowodować, że zysk Inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na Inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na Inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.
Notowanie i dopuszczenie do obrotu	Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie obligacji do ASO GPW. Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji emitowanych na podstawie Prospektu do obrotu na rynku regulowanym.
Ograniczenia oferowania	Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy Inwestor zamieszkający bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować. Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do:

	a) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii, b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

2. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

2.1. WSKAZANIE ORAZ OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W PROSPEKCIE INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI

2.1.1. EMITENT

Działając w imieniu Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że Prospekt nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Signature Not Verified
Digitally signed by Boaz Haim
Date: 2023.07.24 12:28:07
CEST

Imię i nazwisko:

Boaz Haim, Prezes Zarządu

Podpis:

Signature Not Verified
Digitally signed by YARON
SHAMA
Date: 2023.07.24 12:21:06
CEST

Imię i nazwisko:

Yaron Shama, Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

2.1.2. FIRMA INWESTYCYJNA

Działając w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jest odpowiedzialna, są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do informacji zawartych w następujących częściach Prospektu:

4.1, 4.2.2, 4.2.10, 5.5 - 5.8, 6, 8, 9, 12.1 – 12.4, 12.6, 16, 17.8 - 17.10, 17.13, 17.16, 18.1 - 18.2, 20.2 - 20.3

Podpis:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Marcin Dąbek
Data: 2023.07.24 12:41:06 CEST

Imię i nazwisko:

Marcin Dąbek, Członek Zarządu

Podpis:

**Radosław
Krzyżak**

Elektronicznie podpisany
przez Radosław Krzyżak
Data: 2023.07.24 13:13:52
+02'00'

Imię i nazwisko:

Radosław Krzyżak, Prokurent

2.1.3. DORADCA PRAWNY

Działając w imieniu kancelarii prawnej act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. jest odpowiedzialna, są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu:

5.1 – 5.3, 7, 10.1.1 – 10.1.3, 10.2.1 – 10.2.4, 10.3, 11, 12.4, 13, 15, 16.1, 17.1 – 17.7, 17.11 - 17.12, 17.14 - 17.15, 18.3.1 – 18.3.2, 18.3.4, 19.

Podpis:

Podpisany elektronicznie przez
Piotr Wojnar
24.07.2023
13:48:31 +02'00'

Imię i nazwisko:

adw. Piotr Wojnar, Wspólnik Zarządzający

2.2. INFORMACJE OD OSÓB TRZECICH

W Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raport Knight Frank „Review 2022 & Outlook 2023 PL” w zakresie informacji o rynku PRS w Polsce;
- Raporty NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich w zakresie danych finansowych oraz danych sprzedażowych lokali.

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

2.3. OŚWIADCZENIA EMITENTA

Emitent oświadcza, że:

- (a) Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (b) Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (c) Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, jak również za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem tego Prospektu.

Emitent oświadcza oraz zwraca uwagę, iż Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje Emitenta.

3. BIEGLI REWIDENCI

3.1. IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGŁYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH)

Sprawozdania finansowe zamieszczone w Prospekcie zostały zbadane (w przypadku Historycznych Informacji Finansowych) lub poddane przeglądowi (w przypadku Śródrocznych Informacji Finansowych) przez PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. („PwC”), niezależną firmę audytorską, w imieniu której badania i przegląd przeprowadził niezależny biegły rewident Piotr Wyszogrodzki (numer 90091 w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów). Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza.

Adres PwC to: ul. Polna 11, 00-633 Warszawa. PwC jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000750050 oraz wpisana na listę firm audytorskich – podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Polsce pod numerem 144.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miały miejsca przypadki rezygnacji lub zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której biegły rewident nie został wybrany na kolejny rok obrotowy.

4. CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie oraz wszelkich suplementach do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, wystąpienie których okoliczności jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Prospekcie Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Prospekcie wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego, ryzyka przedstawione w Prospekcie Podstawowym ograniczają się do ryzyk właściwych dla Emitenta lub dla danych papierów wartościowych. W związku z tym, opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Prospekcie ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka. Ocena ww. czynników została przeprowadzona z wykorzystaniem skali jakościowej dla każdego z czynników: niska, średnia lub wysoka.

4.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego Grupy oraz otoczeniem, w jakim Emitent i Grupa prowadzą działalność

4.1.1. Ryzyko związane ze wpływem wojny w Ukrainie

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny od początku 2021 roku trend wzrostu światowych cen ropy, gazu i węgla gwałtownie wzrósł po inwazji Rosji na Ukrainę ze względu na sankcje nałożone na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowanych od dziesięcioleci w Europie.

Według ostatniej aktualizacji publikacji Banku Światowego oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski w 2023 roku spowolni bardziej niż początkowo sądzono, ponieważ trwająca wojna w Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii.

W 2022 roku wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji, szczególnie związanej ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji jest obecnie jednym z najwyższych w Unii Europejskiej. Decyzja polskiego rządu o całkowitej rezygnacji z importu rosyjskich surowców energetycznych do końca 2022 roku również wpłynęła na działania związane z pozyskiwaniem nowych źródeł dostaw, co dotyczy w szczególności węgla, oraz na intensyfikację inwestycji mających na celu dywersyfikację energetyczną.

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 roku po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Wzrost stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy Emitenta w postaci wyższych kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe w 2022 r. wyniosły 23,7 mln zł w porównaniu do 14,7 mln zł w 2021 r. (z uwzględnieniem kosztów skapitalizowanych w zapasach).

Obniżyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba nowozaciąganych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie w zakresie rynku mieszkaniowego Spółka zauważyła istotną tendencję przewagi nabywców gotówkowych w stosunku do nabywców korzystających z kredytów hipotecznych, co spowodowało znaczny spadek liczby sprzedanych lokali przez Emitenta obserwowany od początku 2022 roku (-50% r/r w całym 2022 r.).

Ponadto, w konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich zostały zakłócone i w związku z odpływem pracowników z Ukrainy wzrosło również zapotrzebowanie na pracowników na budowach. Grupa zaobserwowała wyżej opisaną sytuację na prowadzonych inwestycjach Grupy, ale żaden z projektów do Dnia Prospektu nie odnotował znaczącego opóźnienia w harmonogramie.

Z drugiej jednak strony, zgodnie z obserwacją Zarządu, wysokie stopy procentowe zmuszą również więcej osób do wejścia na rynek wynajmu, ponieważ nie będzie ich już stać na kredyty hipoteczne, wywierając jeszcze większą presję na dostępne zasoby na wynajem. Należy uznać, że ze względu na rosnące ryzyko geopolityczne i gospodarcze konflikt wojenny w Ukrainie nadal będzie wzmagał czynniki takie jak wysoka inflacja, zwiększone koszty budowy oraz bardziej restrykcyjną politykę finansowania nowych inwestycji i kredytów hipotecznych.

Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność biznesową. W ramach swojej strategii Grupa dokona oceny obecnie planowanych projektów i rozpocznie projekty, które mają największe szanse powodzenia w najbliższej przyszłości, jak również Grupa podejmuje większe wysiłki, aby zabezpieczyć realizację projektów finansowaniem bankowym, aby w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

4.1.2. Ryzyko związane z wysokim poziomem inflacji

Zgodnie z danymi GUS¹ ceny towarów i usług konsumpcyjnych w kwietniu 2023 r. w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku wzrosły o 14,7% (przy wzroście cen towarów – o 15,1% i usług – o 13,3%). Od kwietnia 2021 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych kształtuje się powyżej górnej granicy odchyłeń od celu inflacyjnego określonego przez Radę Polityki Pieniężnej (2,5% +/- 1 p. proc.). Według GUS głównymi czynnikami wpływającymi na wysoką inflację są koszty żywności i napojów bezalkoholowych (19,7%), koszty mieszkań i mediów (18,2%) oraz wzrost kursu USD/PLN i EUR/PLN. W stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług wzrosły o 0,7% (w tym usług – o 1,4% i towarów – o 0,5%), co oznacza wysokie zakotwiczenie się inflacji w gospodarce.

Wzrost inflacji, a wraz z nim stopy referencyjnej NBP, wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych oraz działalność Grupy w następujących obszarach:

1. Ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co może skutkować spadkiem wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, co wpłynie na ograniczenie popytu ze strony klientów indywidualnych, co Grupa dostrzega u swoich klientów;
2. Ryzyko wzrostu kosztów budowy związane z problemami produkcyjnymi, energetycznymi i transportowymi. Na podstawie ofert otrzymywanych od generalnych wykonawców na przestrzeni ostatniego roku koszty budowy w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej wzrosły o 1000-1500 zł, co ma oraz będzie miało wpływ na wyższy koszt budowy inwestycji mieszkaniowych Grupy;
3. Ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty. Grupa obecnie dostosowuje tempo wprowadzeń do bieżącego popytu na rynku oraz spodziewanej rentowności projektu.

Zarząd Emitenta rozumie, że proces stabilizacji inflacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznego wysiłku i czasu, dlatego na bieżąco monitoruje sytuację, i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu jak największego ograniczenia efektu wzrostu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

4.1.3. Ryzyko związane z rosnącymi kosztami budowlanymi

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą ponownie rosnąć w 2023 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto z trwaniem pandemii, konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie i brakami pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

¹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-w-kwietniu-2023-roku,2,138.html>

W ostatnich latach wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane (np. wymuszających wprowadzenie ekologicznych rozwiązań w nowoprojektowanych budynkach), a ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii.

Wzrost kosztów budowlanych jest widoczny w działalności Grupy. Dla przykładu, wartość umowy generalnego wykonawstwa na etap VII projektu Miasto Moje (11,7 tys. m² PUM), zawartej w marcu 2023 r. wynosiła 70,4 mln zł netto. Wcześniejszy etap VI (przy podobnej wielkości projektu), którego umowa została podpisana w czerwcu 2021 r., miał wartość 54,1 mln zł, co oznacza wzrost kosztów wykonawstwa o 29,4%. Podobne wzrosty cen wykonawstwa Grupa obserwuje na innych projektach.

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

4.1.4. Ryzyko związane ze spadającą dostępnością kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury, pogorszenie sytuacji gospodarczej, nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy.

W 2022 roku dostęp do kredytów hipotecznych znacznie zmniejszył się głównie z powodu wysokich stóp procentowych i zmiany przez KNF zasad dotyczących obliczania zdolności kredytowej. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, w szczególności w bankach, znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych. Udział klientów korzystających z kredytu hipotecznego w sprzedaży lokali przez Grupę spadł w 2022 r. do ok. 20-25% w porównaniu z poziomem ok. 75-80% w 2021 r. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w pozyskiwaniu kredytów.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

4.1.5. Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Dla każdego projektu (lub na każdym etapie projektu), Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na działalność, warunki finansowe, czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. Nienależyte wykonanie umowy

może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Grupa doświadczyła podobnego ryzyka w przeszłości - w związku z wadami wykonawczymi projektu w Poznaniu została pozwana przez niektórych nabywców lokali o obniżenie ceny lokalu w związku z jego wadami. W związku z wydaniem pierwszego niekorzystnego wyroku, Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł. Jednocześnie Grupa jest powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy tego projektu deweloperskiego.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Grupa dywersyfikuje swoją współpracę i przy poszczególnych projektach zawiera umowy z różnymi Generalnymi Wykonawcami, z którymi miała dobre doświadczenia w przeszłości oraz nowymi, którzy spełniają wymogi Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

4.1.6. Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy. W maju 2022 r. Grupa spłaciła obligacje o wartości 50 mln zł i nie podjęła próby ich refinansowania, ze względu na słabą sytuację na rynkach finansowych i związane z tym odpływy w funduszach inwestycyjnych. Z drugiej strony, Grupie udało się podpisać umowy SAFE i pozyskać 60 mln ILS (równowartość 74,6 mln zł na dzień dokonania transakcji) od Inwestorów instytucjonalnych na dogodnych warunkach. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz ich korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

4.1.7. Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w segmencie najmu instytucjonalnego (eng. Private Rented Sector – PRS). Segment ten został zidentyfikowany jako perspektywiczny i komplementarny dla Grupy działającej na rynku mieszkaniowym. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych oraz wizerunkowych (m.in. wzrostu zaangażowania kapitału, wzrostu poziomu zadłużenia, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, ryzyko słabszych wyników od przewidywań, ryzyko negatywnego PR), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo

przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień 31.03.2023 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych do zabudowy w segmencie PRS wynosiła 54,7 mln zł, co stanowiło ok. 5% aktywów Grupy. Z uwagi na fakt, że działalność segmentu PRS jest komplementarna do podstawowej działalności Grupy, ryzyko braku sukcesu w tym segmencie nie wpłynie znacząco na sytuację finansową Emitenta. W przypadku braku powodzenia w obszarze wynajmu, ukończone lokale będą mogły być w większości sprzedane przez Grupę na rynku jak zwykle mieszkania.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

4.1.8. Ryzyko związane z płynnością przez niedopasowanie terminów zapadalności aktywów i pasywów

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje szacunkowe zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Grupy według stanu na dzień 31 marca 2023 r. (w tys. zł):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2023 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zabezpieczone kredyty bankowe	10 638					10 638
Obligacje	40 000	99 344	59 042			198 386
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa inwestycyjna SAFE)	64 866					64 866
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	5 193					5 193
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	1 366	1 366	4 097	24 530		31 358
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*	79 085				22 528	101 613
Rezerwy	3 836					3 836
Zaliczki otrzymane	170 454	22 678				193 132
Zobowiązania razem	375 438	123 388	63 139	24 530	22 528	609 022
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2023 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	404 608	213 985	342 809	36 298	63 707	1 061 407
Nadwyżka płynności netto	29 171	90 597	279 669	11 768	41 179	452 385
Skumulowana nadwyżka płynności netto	29 171	119 768	399 437	411 206	452 385	452 385

Źródło: Emitent; dane skonsolidowane;

*oznacza zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (w tym: rozliczenia międzyokresowe bierne, zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego)

Grupa posiada bank ziemi na blisko 5,5 tys. lokali (w tym wieloetapowe projekty), stąd wykazuje znaczące aktywa powyżej 3 roku od dnia bilansowego. Pomimo tego, w każdym roku nadwyżka płynności jest dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

4.2. Czynniki ryzyka związane z papierami wartościowymi

4.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub w części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla Inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo, Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W przypadku niewypłacalności Emitenta oraz w przypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, w szczególności nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

4.2.2. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, wyznaczania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A., uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu BMR.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydał zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Od uzyskania zezwolenia KNF, GPW Benchmark S.A. znajduje się w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, na nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Co więcej, w związku z wejściem w życie w dniu 29 lipca 2022 r. Ustawy o finansowaniu społecznościowym, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej obliczonej w wyniku procesu ustalenia (fixingu) Stawki Referencyjnej POLONIA organizowanego przez NBP.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej, powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, na posiedzeniach w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia BMR jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku.

Ustawa o finansowaniu społecznościowym upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR. Zgodnie ze słownikiem pojęć – dokumentem Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, spread korygujący (dodatni, ujemny lub zerowy) to wyrażony w punktach, procentach, ustalany zgodnie metodą lub zasadami określonymi w warunkach kontraktu (np. zakładającymi zmiany wartości tego parametru w czasie, wartość stałą tego parametru itp.), stosowany do zamiennika (w rozumieniu Rozporządzenia BMR) lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego w przypadku zastępowania wskaźnika referencyjnego, który przestaje być opracowywany. W przypadku metody ustalania spreadu korygującego zakładającej zmiany jego wartości w czasie do zamiennika lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego zastosowanie ma ostateczna wartość parametru wyznaczana dla każdego terminu zapadalności zastępowanego wskaźnika referencyjnego, ustalana w dacie ustalenia spreadu korygującego (dacie przekazania do publicznej wiadomości informacji o zdarzeniu regulacyjnym skutkującym zaprzestaniem opracowywania zastępowanego wskaźnika referencyjnego), zgodnie z zasadami ustalania ostatecznej wartości tego parametru wynikającymi z metody ustalania spreadu korygującego. W związku z tym, że na Datę Prospektu spread korygujący nie został jeszcze zdefiniowany w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, to niemożliwe jest określenie tego, czy jego zastosowanie spowoduje zmianę rentowności Obligacji. Ustawa o finansowaniu społecznościowym wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją. W przypadku zastąpienia stawki WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR. Jeżeli w okresie ważności Prospektu dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta.

Emitent identyfikuje to ryzyko, pomimo tego, że zgodnie z punktem 14.4.8. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

4.2.3. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie stopy bazowej Obligacji może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W związku z wysokimi odczytami inflacji notowanymi przez polską gospodarkę oraz perspektywami utrzymania wysokiego wzrostu cen w kolejnych okresach (zgodnie z projekcją inflacji NBP z lipca 2023 roku, zamieszczoną na stronie NBP pod adresem: <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2023/>), w październiku 2021 roku NBP rozpoczął cykl podwyżek stóp procentowych, które na Datę Prospektu utrzymują się na wysokim poziomie. Obecne oraz spodziewane zawirowania na rynkach surowców powstałe na skutek wybuchu wojny w Ukrainie oraz wprowadzanych sankcji gospodarczych dla Rosji i Białorusi, w szczególności na rynkach ropy naftowej, węgla kamiennego oraz pszenicy, najpewniej przełożą się na dalsze wzrosty cen na całym świecie, także w Polsce, co będzie uzasadnieniem dla kolejnych podwyżek stóp procentowych dokonywanych przez NBP. Należy oczekiwać, że stawki bazowe będą podążać za stopami procentowymi, dlatego też w sytuacji ustalenia dla Obligacji zmiennego oprocentowania, rentowność nominalna Obligacji także będzie się zwiększać. Niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasowej, w sytuacji kiedy inflacja ulegnie istotnemu zmniejszeniu (zgodnie z projekcją inflacyjną NBP, inflacja w 2024 r. spadnie do poziomu 5,2 % w porównaniu do 11,9 % rok wcześniej), a stopy procentowe zaczną być obniżane, rentowność nominalna Obligacji także ulegnie wtedy obniżeniu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że jeżeli NBP będzie dokonywał podwyżek/obniżek stóp procentowych w ślad za rosnącą/spadającą inflacją, w przypadku zmiennego oprocentowania Obligacji, realna stopa zwrotu w całym okresie inwestycji nie powinna się znacząco różnić od realnej stopy zwrotu na początku okresu inwestycji. Niemniej jednak, gdy zmiany stóp procentowych nie będą odzwierciedlały zmiany stopy inflacji, wtedy faktyczna realna stopa zwrotu może ulec zwiększeniu/zmniejszeniu w stosunku do szacowanej stopy zwrotu na dzień emisji Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Przedmiotowe ryzyko dotyczy Inwestora. Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ obniżenie rentowności Obligacji w konsekwencji może spowodować, że Inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się, ponieważ dotychczas emitowane przez Spółkę obligacje charakteryzowały się zmiennym oprocentowaniem. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

4.2.4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje mogą być emitowane zarówno jako zabezpieczone, jak i niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. W przypadku emisji obligacji niezabezpieczonych oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił i z chwilą emisji poszczególnych serii Obligacji nie będzie z tego tytułu zobowiązany do ustanowienia na rzecz Obligatariuszy zabezpieczenia zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy, co w konsekwencji dla Obligatariusza oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Informacja o zabezpieczeniu danej serii Obligacji wraz z dodatkowymi czynnikami ryzyka związanymi z zabezpieczeniem zostanie przekazana w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.ronson.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysoką, ponieważ może w konsekwencji wpłynąć na utratę części lub całości środków zainwestowanych w Obligacje.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

4.2.5. Ryzyko związane z możliwością refinansowania Obligacji

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. W ocenie Emitenta, istnieje ryzyko, że w związku z ewentualnymi problemami finansowymi Emitenta, Spółka zdecyduje się na emisję nowej serii obligacji w ramach Programu, której celem będzie pokrycie wykupu istniejącej emisji obligacji. Z powyższym związane jest jednak ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co w konsekwencji może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz przyszłych Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. W sytuacji wystąpienia problemów z refinansowaniem Obligacji mogłaby ulec zmianie struktura zadłużenia Grupy – Obligacje mogłyby zostać zastąpione finansowaniem bankowym, alternatywnie mogłyby zostać ograniczone inwestycje Grupy, w szczególności zakup nowych gruntów pod inwestycje lub mogłaby zostać zmieniona polityka dywidendowa.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie może w konsekwencji wpłynąć na utratę części lub całości środków zainwestowanych w Obligacje.

Wskazane wyżej ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości, Emitent nie miał w przeszłości problemów z refinansowaniem obligacji.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską.

4.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Dodatkowo, Podstawowe Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg postanowień, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie może w konsekwencji wpłynąć na brak zakładanych korzyści z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie, ponieważ historycznie Emitent wykupował obligacje przed pierwotnym terminem zapadalności.

4.2.7. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji poszczególnych serii

W przypadku określenia progu emisji Obligacji danej serii, emisja takiej serii Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis na liczbę obligacji odpowiadającą co najmniej progowi dojścia emisji do skutku.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych Inwestorów na pewien czas i utratę przez nich potencjalnych korzyści, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Ewentualne niedojście emisji danej serii do skutku będzie skutkować brakiem możliwości realizacji celu danej emisji, który zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie ich środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

W związku z tym, że wszystkie dotychczasowe emisje obligacji Emitenta dochodziły do skutku, Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską. Brak realizacji zakładanego celu z pozyskanych środków z emisji obligacji, mógłby spowodować poszukiwanie innej formy pozyskania środków na ten cel, których koszt mogłyby być wyższe niż koszt finansowania dłużnego.

4.2.8. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Może mieć to miejsce w szczególności, gdy złożony przez Emitenta wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie spełni warunków formalnych określonych w przepisach obowiązujących w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z wprowadzeniem obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst. Wszystkie serie obligacji, które miały być notowane na Catalyst i gdzie został złożony wniosek o wprowadzenie, były notowane na rynku.

Mimo najlepszych starań Emitenta w przedmiocie wprowadzenia do obrotu Obligacji, Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

4.2.9. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakiegokolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo, zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

4.2.10. Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji danej serii w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ w powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań. Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa się jako niską.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako niskie.

5. INFORMACJE O EMITENCIE

5.1. DANE EMITENTA

Nazwa (firma):	Ronson Development SE
Forma prawna	Spółka europejska
Kraj założenia:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa
Numer NIP:	5263102120
Numer REGON:	381696868
Telefon:	+48 (22) 823 97 98
Adres strony internetowej:	www[.]ronson[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	relacje@ronson[.]pl

Emitent informuje, iż informacje zamieszczone na Stronie Internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez organ nadzoru (Komisję Nadzoru Finansowego).

Prawo, na mocy którego działa Emitent

Emitent działa na podstawie przepisów rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (Dz.Urz.UE.L Nr 294, str. 1 ze zm.), dyrektywy 2001/86/WE uzupełniającej statut spółki europejskiej w odniesieniu do zaangażowania pracowników, ustawy z dnia 4 marca 2005 r. o europejskim zgrupowaniu gospodarczym i spółce europejskiej, Kodeksu spółek handlowych oraz innych przepisów dotyczących prawa spółek, Statutu i przepisów wewnętrznych.

Spółka europejska (SE) to rodzaj spółki akcyjnej, która umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej w różnych krajach europejskich na podstawie jednego zbioru przepisów.

Akcje Spółki były notowane na GPW do dnia 28 kwietnia 2022 roku.

5.2. MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA, JEGO NUMER REJESTRACYJNY ORAZ IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO („LEI”)

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299 w dniu 31 października 2018 r.

Identyfikator podmiotu prawnego („LEI”) Emitenta to: 259400RZYYJGHH8QN32.

5.3. DATA ZAŁOŻENIA I OKRES ISTNIENIA EMITENTA

Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W 2018 roku zmianie uległa firma Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w spółkę europejską. W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski.

Emitent w aktualnej formie prawnej jako spółka europejska powstał w dniu 6 kwietnia 2018 r. w wyniku przekształcenia spółki Ronson Europe N.V. w spółkę europejską pod firmą Ronson Development SE.

W dniu 31 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Emitenta, jako spółki europejskiej, do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

5.4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA

2007	Zakończenie prac budowlanych dotyczących inwestycji mieszkaniowej Meridian zlokalizowanej w dzielnicy Wola w Warszawie i Mistral zlokalizowanej w dzielnicy Ursynów w Warszawie.
2008	Rozpoczęcie przez Emitenta pierwszej inwestycji poza Warszawą – w Poznaniu. Zakończenie prac budowlanych dotyczących inwestycji mieszkaniowej Imaginarium I zlokalizowanej w dzielnicy Bielany w Warszawie. Sprzedaż i oddanie do użytku salonu fitness w inwestycji Słoneczny Skwer.
2009	Zakończenie budowy projektów Galileo zlokalizowanego w centrum Poznania i Imaginarium II zlokalizowanego w dzielnicy Bielany w Warszawie.
2010	Zakończenie budowy projektów Nautica i Gemini I zlokalizowanych w dzielnicy Ursynów w Warszawie, Constans I + II zlokalizowanego w Konstancinie – Jeziorna koło Warszawy, a także Gardenia zlokalizowanego w Józefosławiu koło Warszawy.
2011	Zakończenie budowy osiedla mieszkaniowego Imaginarium III zlokalizowanego w dzielnicy Bielany w Warszawie. Zakończenie realizacji projektu Nautica II zlokalizowanego w dzielnicy Ursynów w Warszawie oraz projektu Constans III zlokalizowanego w Konstancinie pod Warszawą.
2012	Zakończenie budowy następujących projektów: (i) Gemini II zlokalizowanego w dzielnicy Ursynów w Warszawie (przy alei KEN), (ii) Verdis I zlokalizowanego w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego), (iii) Sakura I zlokalizowanego w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej), (iv) Impressio I zlokalizowanego w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu, (v) Naturalis I oraz II zlokalizowanego w Łomiankach pod Warszawą, (vi) Panoramika I zlokalizowanego przy ulicy Duńskiej w Szczecinie, (vii) Chilli I zlokalizowanego w Tulcach pod Poznaniem.
2013	Zakończenie budowy następujących projektów: (i) Verdis II zlokalizowanego w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego), (ii) Sakura II zlokalizowanego w dzielnicy Mokotów w Warszawie

	(przy ulicy Kłobuckiej), (iii) Naturalis III zlokalizowanego w Łomiankach pod Warszawą, (iv) Chilli II zlokalizowanego w Tulcach pod Poznaniem.
2014	Zakończenie budowy projektu Espresso I zlokalizowanego w dzielnicy Wola w Warszawie (ulica Jana Kazimierza), Młody Grunwald I zlokalizowanego w dzielnicy Grunwald w Poznaniu (ulica Jeleniogórska), Chilli III zlokalizowanego w Tulcach pod Poznaniem oraz Sakura III (D) zlokalizowanego w Warszawie.
2015	Zakończenie budowy następujących projektów: (i) Sakura III zlokalizowanych w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej), (ii) Verdis III i IV zlokalizowanego w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego), (iii) Tamka zlokalizowanego w dzielnicy Śródmieście przy ulicy Tamka w centrum Warszawy, (iv) Impressio II zlokalizowanego w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu (przy ulicy Rymarskiej) oraz (v) Młody Grunwald II zlokalizowanego w dzielnicy Grunwald w Poznaniu (przy ulicy Jeleniogórskiej).
2016	Zakończenie budowy następujących projektów: (i) Moko I i II zlokalizowanego w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Magazynowej, (ii) Espresso II i III zlokalizowanego w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza, (iii) Kamienica Jeżyce I i II zlokalizowanego w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu przy ulicy Kościelnej, (iv) Panoramika II zlokalizowanego w Szczecinie przy ulicy Duńskiej.
2017	Zakończenie budowy następujących projektów: (i) Vitalia I zlokalizowanego w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki, (ii) Młody Grunwald III zlokalizowanego w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej, (iii) Chilli IV zlokalizowanego w Tulcach pod Poznaniem, (iv) City Link III, (v) Panoramika III.
2018	Zakończenie budowy następujących projektów: (i) czwartego (i ostatniego) etapu projektu Espresso, (ii) Miasto Moje I, (iii) Królikarnia 1a, Nova Królikarnia 1d, Nova Królikarnia 1b, Nova Królikarnia 1c, Nova Królikarnia 1e.
2019	Projekty Miasto Marina i Nova Królikarnia zostały uznane za najciekawsze inwestycje mieszkaniowe w 2019 roku według „Gazety Finansowej”, natomiast Panoramika została uznana za najlepszy projekt w Szczecinie w 2019 roku według portalu RynekPierwotny.pl. Zakończenie budowy następujących projektów: (i) Miasto Moje II, (ii) Nova Królikarnia 2a, (iii) Vitalia II, (iv) Nova Królikarnia 2b, (v) Miasto Marina, (vi) City Link IV, (vii) Panoramika IV.
2020	Zakończenie budowy projektów: (i) Grunwald Kwadrat zlokalizowanego w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej, (ii) Nova Królikarnia 2c zlokalizowanego w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej, (iii) Panoramika V zlokalizowanego w Szczecinie przy ulicy Panoramicznej oraz (iv) Miasto Moje III zlokalizowanego w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej.
2021	Wprowadzenie przez Emitenta drugiego filaru działalności - segment mieszkań na wynajem PRS. Przystąpienie przez Emitenta do rządowego programu Karta Dużej Rodziny.

	Zakończenie budowy projektów: (i) Vitalia III zlokalizowanego we Wrocławiu przy ulicy Kabaczkowej, (ii) Ursus Centralny Ia zlokalizowanego w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego, (iii) Nova Królikarnia 3a, Nova Królikarnia 3b, Nova Królikarnia 3c zlokalizowanych w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej, (iv) Nowe Warzymice I zlokalizowanego w Szczecinie przy ulicy Do Rajkowa, (v) Viva Jagodno I zlokalizowanego we Wrocławiu przy ulicy Buforowej, (vi) Miasto Moje IV zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Marywilskiej, (vii) Ursus Centralny IIa zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego, (viii) Panoramika VI zlokalizowanego w Szczecinie przy ulicy Duńskiej, (ix) Wilanów Tulip zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Sytej.
2022	Zakończenie budowy projektów: (i) Nowe Warzymice II zlokalizowanego w Szczecinie, (ii) Ursus Centralny Ib zlokalizowanego w Warszawie, (iii) Miasto Moje V zlokalizowanego w Warszawie, (iv) Viva Jagodno IIa zlokalizowanego we Wrocławiu, (v) Nowe Warzymice III zlokalizowanego w Szczecinie. Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku.
2023	Zakończenie budowy projektów: (i) Miasto Moje VI w Warszawie, (ii) Nowe Warzymice IV w Szczecinie, (iii) Ursus Centralny 2b w Warszawie, (iv) Viva Jagodno 2b we Wrocławiu, (v) Grunwaldzka 240 w Poznaniu.

5.5. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSZELKICH ZDARZEŃ Z OSTATNIEGO OKRESU ODNOSZĄCYCH SIĘ DO EMITENTA, KTÓRE MAJĄ ISTOTNE ZNACZENIE DLA OCENY WYPŁACALNOŚCI EMITENTA

W ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

5.6. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRYZNANO EMITENTOWI NA JEGO WNIOSEK LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

5.7. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Grupa Emitenta finansuje swoją działalność za pomocą kapitałów własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji, kredytów, umów inwestycyjnych typu SAFE, leasingu oraz wpłat klientów stanowiących zaliczki z tytułu zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich zakupu lokali.

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r., 31 grudnia 2022 r. oraz na 31 marca 2023 r.:

W tysiącach złotych (PLN)	31.12.2021	struktura	31.12.2022	struktura	31.03.2023	struktura
Pasywa	996 597	100,0%	1 002 103	100,0%	1 061 407	100,0%
Kapitał własny	420 045	42,1%	451 396	45,0%	452 386	42,6%
Długoterminowe obligacje	196 991	19,8%	158 110	15,8%	158 386	14,9%
Krótkoterminowe obligacje	52 247	5,2%	45 260	4,5%	45 193	4,3%
Krótkoterminowe zabezpieczone kredyty bankowe	1 568	0,2%	16 297	1,6%	10 638	1,0%
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowy inwestycyjne typu SAFE)	-	0,0%	70 506	7,0%	64 866	6,1%
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	292	0,0%	363	0,0%	363	0,0%
Zaliczki otrzymane	198 227	19,9%	139 911	14,0%	193 132	18,2%
Dług brutto*	251 098		290 536		279 446	
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	8 794		11 217		9 966	
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133 434		51 185		50 843	
Dług netto*	108 869		228 134		218 637	
Wskaźnik dług netto / kapitał własny*	25,9%		50,5%		48,3%	
Maksymalna wartość wskaźnika zgodnie z warunkami emisji obligacji	80,0%		80,0%		80,0%	

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe; *APM (APM nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta).

Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość kapitału własnego wyniosła 451 396 tys. zł, a udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 45,0% i był wyższy o 2,9 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Głównym wyjaśnieniem zmian w strukturze finansowania Grupy Emitenta jest :

- wzrost kapitałów własnych o 31 351 tys. zł w wyniku dodatniego zysku netto w 2022 r.;
- spadek salda obligacji (długo- i krótkoterminowych) o 45 868 tys. zł, w wyniku wykupu dłużnych papierów wartościowych;
- wzrost salda krótkoterminowych zabezpieczonych kredytów bankowych o 14 729 tys. zł, głównie w wyniku zaciągnięcia nowych kredytów na realizację projektów mieszkaniowych;
- wzrost salda zobowiązań z tytułu umów inwestycyjnych typu SAFE o 70 506 tys. zł, w wyniku ich zaciągnięcia w 2022 r.;
- spadek salda zaliczek otrzymanych o 58 316 tys. zł, co wiąże się z wysokim poziomem przekazania lokali klientom i niskim poziomem sprzedaży w trakcie 2022 r.

Na koniec grudnia 2022 r. Grupa posiadała kredyt bankowe, których łączne saldo na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 16 297 tys. zł. Całość kredytów stanowiły kredyty krótkoterminowe i były zabezpieczone na realizowanych projektach mieszkaniowych:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej (tys. zł)	Saldo na dzień 31 grudnia 2022r. (tys. zł)
Grunwaldzka	PLN	Wibor 3M + 2.90%	2025	20 880	11
Miasto Moje VI	PLN	Wibor 3M + 2.50%	2023	59 600	11 755
Ursus IIC	PLN	Wibor 3M + 2.50%	2023	61 900	-

Nowe Warzymice IV	PLN	Wibor 3M + 2.20%	2023	20 000	2 604
Viva Jagodno IIB	PLN	Wibor 3M + 2.20%	2023	38 850	1 928
Razem				201 230	16 297

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Na 31 grudnia 2022 r. wartość bilansowa obligacji Spółki wynosiła 203 370 tys. zł, z czego 45 260 tys. zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku. Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o wyemitowanych seriach obligacji na dzień 31.12.2022 r.:

Seria	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Wartość nominalna (tys. zł)	Odsetki naliczone (tys. zł)	Opłaty i prowizje (tys. zł)	Wartość bilansowa (tys. zł)
V	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100 000	2 865	-817	102 049
W	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100 000	2 394	-1 073	101 321
Razem				200 000	5 260	-1 890	203 370

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

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

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

Emisja obligacji serii V była przeprowadzana w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. Emisja serii V nastąpiła w dniu 02.10.2020 r., przydzielono wszystkie oferowane obligacje.

Emisja obligacji serii W były przeprowadzane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia Prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy Ofercie, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie. Emisja serii W nastąpiła w dniu 15.04.2021 r., przydzielono wszystkie oferowane obligacje.

W 2022 r. Grupa pozyskała umowy inwestycyjne typu SAFE, których wartość godziwa wyniosła na dzień 31.12.2022 r. 56.418 tys. shekeli izraelskich (70.506 tys. zł). Termin spłaty zobowiązania przypada na sierpień 2023 r., z możliwością decyzji inwestorów o przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy. Umowy zostały szczegółowo opisane w pkt 14.1 Prospektu.

Na dzień 31 marca 2023 r. wartość kapitału własnego wyniosła 452 386 tys. zł, a udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 42,6% i był niższy o 2,4 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Głównym wyjaśnieniem zmian w strukturze finansowania Grupy Emitenta jest:

- spadek salda krótkoterminowych zabezpieczonych kredytów bankowych o 5 659 tys. zł, głównie w wyniku zmniejszenia salda kredytów na realizację projektów mieszkaniowych;
- spadek wyceny zobowiązań z tytułu umów inwestycyjnych typu SAFE o 5 640 tys. zł, w wyniku zmian kursów walutowych.;
- wzrost salda zaliczek otrzymanych o 53 221 tys. zł, co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie.

Na koniec marca 2023 r. Grupa posiadała kredyt bankowe, których łączne saldo na dzień 31.03.2023 r. wynosiło 10 638 tys. zł. Całość kredytów stanowiły kredyty krótkoterminowe i były zabezpieczone na realizowanych projektach mieszkaniowych:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej (tys. zł)	Saldo na dzień 31 marca 2023 r. (tys. zł)
Grunwaldzka	PLN	Wibor 3M + 2.90%	2025	20 880	361
Miasto Moje VI	PLN	Wibor 3M + 2.50%	2023	59 600	17
Ursus IIC	PLN	Wibor 3M + 2.50%	2023	61 900	5 156
Nowe Warzymice IV	PLN	Wibor 3M + 2.20%	2023	20 000	5 095
Viva Jagodno IIB	PLN	Wibor 3M + 2.20%	2023	38 850	10
Razem				201 230	10 638

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Na 31 marca 2023 r. wartość bilansowa obligacji Spółki wynosiła 203 579 tys. zł, z czego 45 193 tys. zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku. Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o wyemitowanych seriach obligacji na dzień 31.03.2023 r.:

Seria	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Wartość nominalna (tys. zł)	Odsetki naliczone (tys. zł)	Opłaty i prowizje (tys. zł)	Wartość bilansowa (tys. zł)
V	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100 000	-	-656	99 344
W	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100 000	5 193	-958	104 235
Razem				200 000	5 193	-1 614	203 579

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

W dniu 25 maja 2023 r. Emitent i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., akcjonariusz dominujący Emitenta, zawarli porozumienie w sprawie umów inwestycyjnych typu SAFE z Inwestorami. Na podstawie porozumienia Emitent zobowiązał się zwrócić Luzon Group finansowanie otrzymane od inwestorów na podstawie umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Emitenta wynikających z umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego, przy czym pierwsza płatność na rzecz Luzon Group w wysokości 5 mln zł (ok. 4,4 mln ILS) stała się wymagalna niezwłocznie po zawarciu porozumienia (25.05.2023 r.), kolejna w wysokości 20 mln zł (ok. 17,7 mln ILS) stanie się wymagalna w dniu 31 maja 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem

ustalonym przez strony porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Emitenta, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 r., a łączna suma płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln zł (ok. 22 mln ILS), a pozostała część kwoty inwestycji zostanie spłacona w 2025 roku.

W dniu 29 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2022 w kwocie 30 272 000 zł w ten sposób, że: na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta przeznaczyć kwotę 0,18 zł na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 29.521.946,34 zł, a pozostałą część zysku netto Spółki za rok 2022 pozostawić niepodzieloną. Podział zysku w sposób określony powyżej jest uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie negatywnie na zdolność Spółki do spłaty zadłużenia lub realizacji planów rozwojowych, w kontekście aktualnej sytuacji rynkowej i sytuacji na rynku nieruchomości. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku zostanie stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 30 listopada 2023 r. W przypadku braku odbycia takiego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub braku podjęcia przez ww. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odpowiedniej uchwały lub w przypadku podjęcia uchwały o niespełnieniu powyższego warunku, cała kwota zysku za rok 2022 zostanie pozostawiona w Spółce niepodzielona. W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, termin wypłaty dywidendy ustala się na 15 grudnia 2023 roku.

W dniu 3 lipca 2023 r. Emitent dokonał przydziału obligacji serii X o wartości 60 mln zł. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR 6M i marżę w wysokości 4,2%. Obligacje są zabezpieczone hipoteką. Wykup obligacji serii X nastąpi w dniu 3 lipca 2026 r.

Poza powyżej wymienionymi informacjami, po dniu bilansowym 31.03.2023 r. nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy Emitenta.

Opisując w niniejszym punkcie (oraz w pozostałych częściach Prospektu) sytuację finansową, Emitent zastosował alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby Inwestorzy mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- Dług brutto - zobowiązania finansowe oprocentowane (zabezpieczone kredyty bankowe, obligacje, leasing (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego)) plus zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Dług netto – oznacza dług brutto minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty, środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych oraz wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia finansowego;
- Dług netto / kapitał własny – relacja długu netto do kapitału własnego,
- Marża brutto na sprzedaży – relacja zysku brutto wykazanego w sprawozdaniu finansowym do przychodów;
- Marża netto – relacja wyniku zysku netto do przychodów.

Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych zgodnie z MSSF ani nie powinny być traktowane jako mierniki wyników finansowych lub przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, jak również uważane za alternatywę dla zysku netto wykazywanego w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa. Przedmiotowe informacje finansowe powinny być analizowane wyłącznie jako dodatkowe, nie zaś zastępujące informacje finansowe sporządzone zgodnie z MSSF. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż pomiarom bezpośrednio wynikającym ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Dane te powinny być rozpatrywane łącznie ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi.

Emitent prezentuje wybrane mierniki APM, ponieważ w ocenie Zarządu stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców Obligacji, która pozwoli im na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Emitenta.

5.8. OPIS PRZEWIDYWANEGO FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Emitent na bieżąco monitoruje rynek finansowy i kapitałowy. Emitent zamierza finansować swoją działalność za pomocą różnych źródeł finansowania dłużnego oraz kapitałów własnych. Emitent podejmie decyzję o wyborze konkretnego produktu finansowego w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Emitenta i oferowane parametry różnych źródeł finansowania.

Emitent nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w pkt. 5.7 Prospektu. Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w pkt. 5.7 Prospektu.

Na bazie Prospektu Emitent będzie mógł wyemitować Obligacje do kwoty 175 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji Obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Spółki.

6. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI

6.1. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA

Emitent wraz ze swoimi spółkami zależnymi prowadzi działalność deweloperską, polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim, jak również budowie lokali pod tzw. najem instytucjonalny (PRS), który jest rozwijany począwszy od 2021 roku. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

Od początku swojej działalności, Ronson zdobył zaufanie tysięcy klientów, co daje mu pozycję jednej z wiodących w Polsce firm deweloperskich. Od początku działalności do dnia 31.03.2023 r. Grupa ukończyła budowę 10,2 tys. lokali z całkowitą powierzchnią użytkową wynoszącą ponad 626 tys. m².

Ronson tworzy przestrzenie, w których dobrze i wygodnie się mieszka. Stawia na zrównoważony rozwój i nowoczesne technologie.

W portfolio Ronsona są zarówno przedsięwzięcia wieloetapowe - miastotwórcze, jak i mniejsze, kameralne inwestycje. W swojej ofercie Spółka posiada mieszkania dopasowane do potrzeb różnych grup klientów – domy i apartamenty, mieszkania o podwyższonym standardzie czy z segmentu popularnego.

Firma sukcesywnie powiększa swój bank ziemi i stale poszukuje nowych gruntów pod zabudowę wielo- i jednorodzinną w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie.

Strategią firmy jest budowa najwyższej jakości osiedli, w ramach których oferuje szeroki pakiet udogodnień i innowacyjne rozwiązania podnoszące komfort życia. Mieszkańcy – oprócz „własnego M” – mają do dyspozycji szereg wartości dodanych takich jak: park, zieleń, siłownie plenerowe, kluby fitness, osiedlowe miejsca integracji czy kluby malucha. Każda inwestycja ma unikatowy charakter, a firma – poprzez oferowane produkty i rozwiązania – chce kreować poczucie wspólnoty, styl życia i zachęcać do spędzania czasu na świeżym powietrzu.

Ronson dba także o wyjątkowy design części wspólnych, projektując wnętrza z uwzględnieniem najnowszych trendów w architekturze. W procesie zakupu nieruchomości doradza, jak wybrać odpowiedni kredyt, a także oferuje wsparcie profesjonalistów przy wykończeniu lokalu.

Spółka w swoich inwestycjach stawia w dużej mierze na rozwiązania ekologiczne, które wprowadza z myślą o ochronie klimatu i zmniejszeniu kosztów użytkowania dla klientów m.in. oświetlenie LED w częściach wspólnych, rekuperacja, pompy ciepła, zielone dachy i elewacje, stacje ładowania samochodów elektrycznych, panele fotowoltaiczne, zbiorniki retencyjne i skrzynki rozsączające, stojaki i wiaty na rowery oraz łąki kwietne i domki dla owadów.

Grupa korzysta z usług sprawdzonych generalnych wykonawców takich jak: Karmar S.A., Hochtief Polska S.A., TechBau Budownictwo Sp. z o.o., EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o., Leancon Sp. z o.o., W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o., Totalbud S.A.

Ronson Development jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Rynek kapitałowy

Spółka jest wieloletnim emitentem obligacji korporacyjnych. Pierwszą swoją emisję obligacji Spółka uplasowała w 2011 roku. Od tego czasu, Spółka wyemitowała 24 serie obligacji o wartości ponad 761 mln zł, z czego ponad 501 mln zł zostało spłaconych (21 serii). Zdecydowana większość była obejmowana przez instytucje finansowe. Na Datę

Prospektu, Spółka ma wyemitowane trzy serie obligacji o łącznej wartości 260 mln zł. Wszystkie są notowane na rynku ASO Catalyst.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na Dzień Prospektu 100% akcji jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

Polityka dywidendowa

Zgodnie z aktualną polityką dywidendową, Zarząd Emitenta rekomenduje w kolejnych latach wypłatę dywidendy w wysokości 50% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, jednak nie mniej niż 9,8 mln zł. Ostateczna rekomendacja odnośnie wypłaty dywidendy zostanie wydana przez Zarząd po analizie obecnego i oczekiwanego bilansu Grupy, oczekiwanej sytuacji operacyjnej, finansowej i przepływów pieniężnych Grupy, przy uwzględnieniu (i) ścisłego przestrzegania zobowiązań wynikających z umów finansowania (kovenantów), (ii) możliwość spłaty zadłużenia w przyszłości, (iii) potrzeb finansowych Grupy, która dąży do zajmowania pozycji w gronie wiodących deweloperów nieruchomości mieszkaniowych, oraz (iv) zmieniającego się otoczenia rynkowego.

Jednocześnie Emitent zwraca uwagę, iż w związku z niepewną sytuacją rynkową, spowodowaną najpierw pandemią COVID-19, a następnie wojną w Ukrainie a także dzięki silnej wierze akcjonariuszy Emitenta w polski rynek nieruchomości i działalność Emitenta, w latach 2020 oraz 2021 akcjonariusze Emitenta podejmowali decyzję o niewypłacie dywidendy i pozostawieniu zysku za te lata w Spółce.

Sezonowość

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem wyniki prezentowane przez Grupę nie podlegają istotnym wahaniom w trakcie roku. Wpływ na osiągane przychody ma ilość przekazanych lokali, co jest zależne od harmonogramu realizacji inwestycji mieszkaniowych.

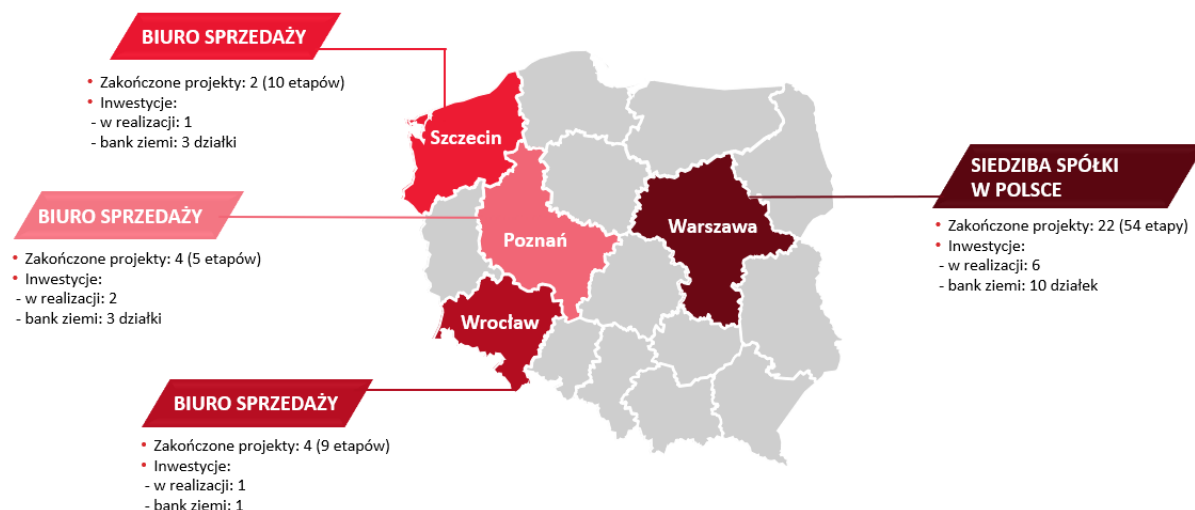
Badania i rozwój

Spółka, ani jej jednostki zależne, nie prowadzą działalności w zakresie badań i rozwoju.

6.1.1. Segment mieszkaniowy

Struktura geograficzna inwestycji

Grupa jest obecna w 4 dużych miastach Polski – w Poznaniu, Szczecinie, Wrocławiu oraz w Warszawie, gdzie ma swoją siedzibę. W każdym z tych miast Grupa prowadzi biura sprzedaży.



Źródło: Emitent

W swojej dotychczasowej historii do dnia 31 marca 2023 r. Grupa ukończyła 32 projekty mieszkaniowe (78 etapów). Najwięcej projektów Grupa zakończyła w Warszawie (22), po 4 w Poznaniu i Wrocławiu oraz 2 w Szczecinie. Na dzień 31 marca 2023 r. Grupa jest w trakcie realizacji 10 projektów, z czego 6 znajduje się w Warszawie, po dwa w Poznaniu i Szczecinie oraz jeden we Wrocławiu.

Projekty w realizacji

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie, według stanu na dzień 31 marca 2023 r., zaplanowane jest w latach 2023-2025. Grupa uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2023	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2023	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q2 2022	41	76	117	5 803	Q3 2024
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q1 2021	55	15	70	3 351	Q2 2023*
Ursus Centralny IIe	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2022	5	286	291	16 246	Q2 2025
Ursus Centralny IIc	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q4 2021	96	123	219	11 124	Q2 2023
Miasto Moje VII	Warszawa, Białołęka, ul. Marywilska	Q2 2022	2	253	255	11 725	Q4 2024
Eko Falenty I	Falenty Nowe, ul. Droga Hrabaska	Q2 2022	5	37	42	4 304	Q3 2023
Nowe Warzymice IV	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q1 2022	42	33	75	3 818	Q2 2023*
Nowa Północ Ia	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q2 2022	22	88	110	5 230	Q4 2023
Viva Jagodno III	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q2 2022	3	55	58	3 140	Q4 2024

Viva Jagodno IIb	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2022	110	42	152	8 876	Q2 2023*
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	44	40	84	4 851	Q4 2023
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)**	Warszawa, ul. Srebrnych Świerków	Q2 2023	1	10	11	2 566	Q2 2024
Razem			426	1 058	1 484	81 034	

Źródło: Emitent

*Projekty zakończone w Q2 2023 r.

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

Wśród projektów w budowie z oczekiwaną datą ukończenia w 2023 r. znajduje się 7 inwestycji o łącznej liczbie lokali 752 i powierzchni 41,6 tys. m² PUM. Na dzień 31.03.2023 r. 374 lokale były sprzedane (50%).

Pozostałe projekty, których ukończenie przewidziane jest w latach 2024-2025 (5 projektów) oferują łącznie 709 mieszkań o łącznej powierzchni (39,5 tys. m² PUM). Na dzień 31.03.2023 r. sprzedane były łącznie 52 lokale. Zarząd Emitenta zwraca uwagę, że powyższe projekty zostały świeżo wprowadzone do sprzedaży, a przyspieszenia sprzedaży należy się spodziewać w kolejnych kwartałach.

Projekty planowane do rozpoczęcia w 2023 r.

Na dzień 31 marca 2023 r. w planach Grupy planowany jest start budowy/sprzedaży trzech kolejnych inwestycji w 2023 r. Poniżej przedstawiono szczegółowe parametry projektów:

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

Źródło: Emitent

Grupa nie wyklucza rozpoczęcia innych lub wstrzymania rozpoczęcia niektórych z powyższych inwestycji w 2023 r., ale ostateczna decyzja jeszcze nie zapadła. Projekty będą rozpoczynane w zależności od sytuacji rynkowej i aktualnego popytu na lokale mieszkalne.

Oferta

Na dzień 31 marca 2023 r. Grupa miała w ofercie 1 164 lokale. Poniżej przedstawiono lokale w ofercie w podziale na projekty zakończone (106 mieszkań) oraz projekty w trakcie realizacji (1 058 mieszkań):

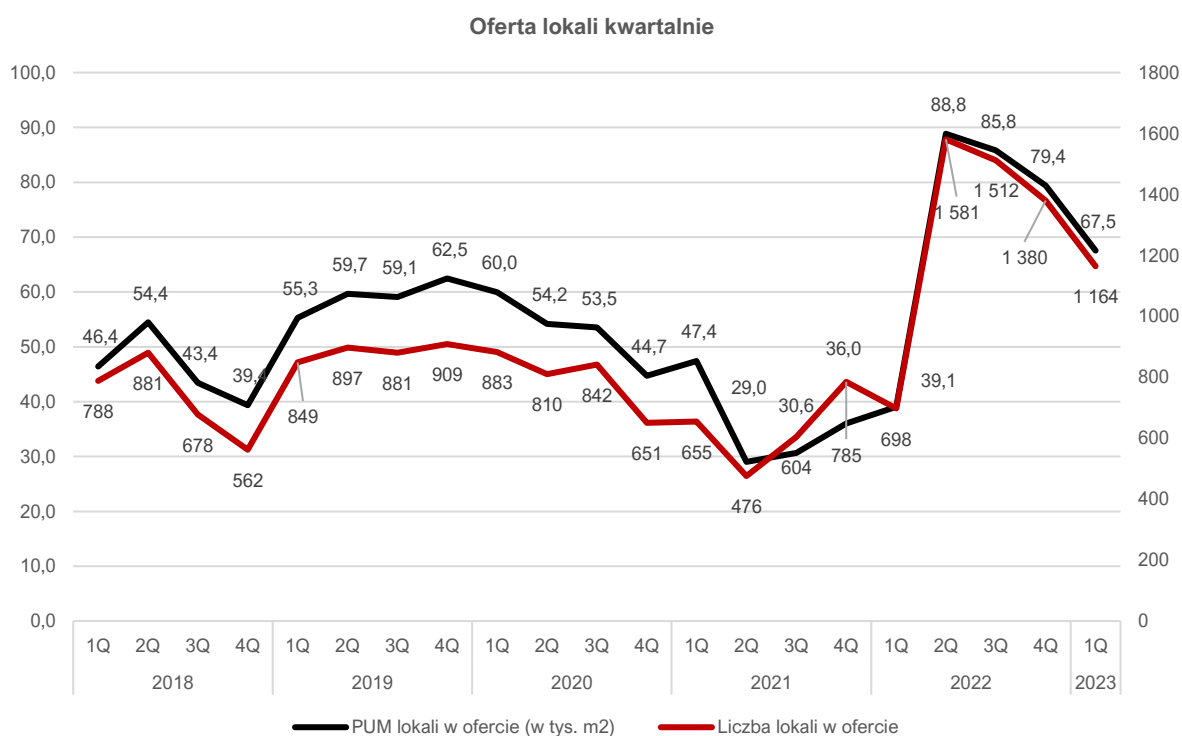
Zakończone projekty		Projekty w trakcie realizacji	
Nowe Warzymice I	2	Nowe Warzymice IV	33
Nowe Warzymice II	2	Grunwaldzka	15
Inne, starsze projekty	4	Eko Falenty I	37
Nowe Warzymice III	1	Miasto Moje VII	253
Viva Jagodno IIa	11	Ursus Centralny IIc	123*

Miasto Moje VI	74	Ursus Centralny IIe	286
Ursus Centralny IIb	12	Viva Jagodno IIb	42
		Viva Jagodno III	55
		Nowa Północ Ia	88
		Osiedle Vola	40
		Między Drzewami	76
		Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	10
Razem	106	Razem	1 058

Źródło: Emitent;

W całym 2022 r. Grupa rozpoczęła proces sprzedaży i budowy 1020 lokali w 9 inwestycjach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 57,7 tys. m². Dla porównania, w roku poprzednim było to odpowiednio 7 projektów, 1012 lokali oraz 54,7 tys. m² PUM. W trakcie 2022 Spółka rozpoczęła sprzedaż: 75 lokali w projekcie Nowe Warzymice IV, 42 lokali w projekcie Eko Falenty I, 110 lokali w projekcie Nowa Północ Ia, 84 lokali w projekcie Osiedle Vola, 117 lokali w projekcie Między Drzewami, 58 lokali w projekcie Viva Jagodno III, 280 lokali w projekcie Ursus Centralny IIe, 243 lokali w projekcie Miasto Moje VII, 11 lokali w projekcie Nova Królikarnia 4b1 (Thame).

Kwartalna wartość oferty od początku 2018 r. oraz powierzchnia użytkowa mieszkań w ofercie została przedstawiona na poniższym wykresie:



Źródło: Emitent

Spadek oferty w 2021 r. był spowodowany dobrymi wynikami sprzedaży lokali w drugiej połowie 2020 r. oraz w całym 2021 r., czemu sprzyjały niskie stopy procentowe. Negatywnie na wysokość oferty wpływało opóźnienie w wydawaniu decyzji administracyjnych, co było związane z pandemią koronawirusa. Wysoki wzrost liczby oferty lokali w 2022 r. miał związek z wejściem w życie ustawy z deweloperskim funduszem gwarancyjnym oraz słabszą sprzedażą bieżącą w tym roku.

Bank ziemi oraz zakupy gruntów

Na dzień 31 marca 2023 r. bank ziemi Grupy liczył blisko 5500 lokali, a projektowana powierzchnia użytkowa to ponad 293 tys. m². Największą część stanowiły nowe projekty w przygotowaniu (57% banku ziemi, 3151 lokali), następnie pozostałe etapy projektów w budowie/w sprzedaży (24% banku ziemi, 1336 lokali). Ok. 15% posiadanego banku ziemi było przeznaczone na segment PRS. Szczegółowe zestawienie banku ziemi przedstawiono w tabeli poniżej:

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m ²)
Ursus Centralny VII (IIId)	Warszawa	361	19.099
Nova Królikarnia 3d, 4a, 4b2, 4c, 6	Warszawa	44	11.640
Nowe Warzymice V-VIII	Szczecin	251	17.638
Falenty II-III	Warszawa	240	21.256
Nowa Północ Ib-III	Szczecin	440	22.153
Razem – pozostałe etapy projektów w budowie/ w sprzedaży		1.336	24%
Chilli	Poznań	172	14.617
Razem – pozostałe etapy projektów zrealizowanych		172	3%
Zielono Mi	Warszawa	278	15.450
Bełchatowska	Poznań	44	4.096
Vivaldi	Szczecin	394	19.030
Babimojska	Poznań	292	14.013
Epopei	Warszawa	332	16.314
Stojowskiego	Warszawa	234	11.339
Dudka*	Warszawa	1.095	45.480
Marynin	Warszawa	321	18.701
KEN	Warszawa	94	5.700
Dobosza	Warszawa	67	3.700
Razem - pozostałe projekty w przygotowaniu		3.151	57%
Galopu	Warszawa	100	3.919
Poleczki	Warszawa	85	3.500
Marynin	Warszawa	101	4.183
Wolska	Warszawa	391	13.670
Miasto Moje VIII	Warszawa	147	7.680
Razem – projekty PRS		824	15%
Razem na dzień 31.03.2023		5.483	100%

Źródło: Emitent

*Część projektu przeznaczona pod działalność PRS – 527 lokali o łącznej powierzchni 20.400 m²

W okresie 01.2022-03.2023 r. Grupa podpisała finalne umowy zakupu gruntów o wartości 185,4 mln zł, z czego w roku 2022 Grupa podpisała finalne umowy zakupu gruntów o wartości 178,3 mln zł, natomiast w pierwszym kwartale 2023 roku podpisano umowy o wartości 7,1 mln zł. Wszystkie kupione działki znajdują się w Warszawie. Szczegółowe parametry zakupionych gruntów przedstawiono poniżej:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	16,9	191	11.000
Warszawa, Dudka*	końcowa	51,4	1.081	43.754

Warszawa, Marynin	końcowa	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN	końcowa	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin**	końcowa	9,0	101	4.183
Warszawa, Zaborowska	końcowa	19,5	123	6.928
Warszawa, Wolska	końcowa	23,7	292	13.947
Warszawa, Epopei***	Końcowa/wstępna	20,0	432	20.700
Warszawa, Ochota	końcowa	7,1	67	3.700
Razem		185,4	2.529	118.012

*Źródło: Emitent; *Grunt częściowo przeznaczony pod działalność PRS; **Grunt przeznaczony pod działalność PRS; **Spółka podpisała umowy ostateczne na wszystkie grunty za wyjątkiem 1 gruntu o łącznej wartości 1,45 mln zł, na którym podpisano umowę przedwstępną, ale nie wszystkie warunki dotyczące umowy zostały spełnione*

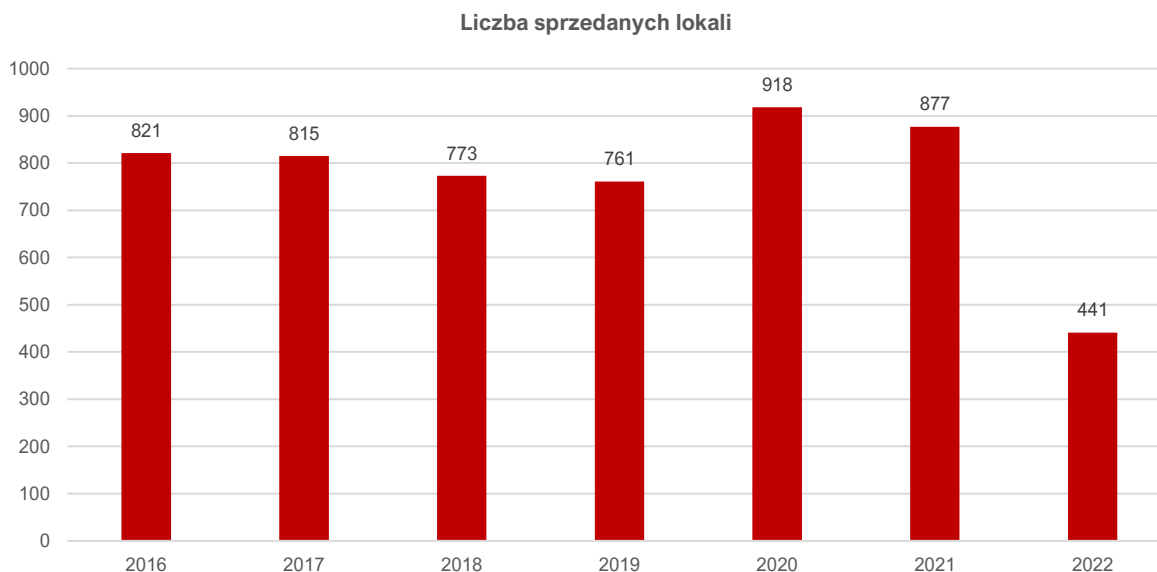
Ponadto, na dzień 31.03.2023 r. Grupa ma podpisane przedwstępne umowy zakupu gruntów o wartości 168,5 mln zł z potencjałem wybudowania na nich ponad 2200 lokali. Grupa przewiduje, że umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie kolejnych kwartałów. Podsumowanie wstępnych umów prezentuje tabela poniżej:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Ursus	wstępna	140,0	1.860	85.000
Warszawa, Białoleka**	wstępna	1,5	n/d	n/d
Warszawa, Włochy	wstępna	16,0	142	8.400
Warszawa, Bielany*	wstępna	11,0	242	4.559
Razem		168,5	2.244	97.959

*Źródło: Emitent; *Grunt przeznaczony pod działalność PRS; **Pozostała wartość do nabycia w projekcie Epopei.*

Sprzedaż lokali

W okresie ostatnich kilku lat Grupa utrzymywała stabilną sprzedaż na średnim poziomie ok. 800 jednostek w skali roku. Poniższy wykres przedstawia sprzedaż lokali przez Grupę Emitenta w latach 2016-2022 r.:



Źródło: Emitent

Łączna liczba lokali sprzedanych w roku 2021 wyniosła 877, w porównaniu do 918 lokali sprzedanych w 2020. Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny (238 lokali) i Miasto Moje (208 lokali) w Warszawie, Nowe Warzymice w Szczecinie (127 lokali) i Viva Jagodno we Wrocławiu (106 lokali).

Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie roku 2021 wyniosła 484 tys. zł i była porównywalna do średniej ceny odnotowanej w roku 2020 (484 tys. zł).

W 2022 r. sprzedaż Grupy spadła o blisko połowę do 441 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21,9 tys. m². Spadek sprzedaży ma związek ze wzrostem stóp procentowych i spadkiem zdolności kredytowej nabywców mieszkań, a także pogorszeniem nastrojów konsumentów związanych z wojną w Ukrainie. W pierwszych trzech kwartałach 2022 r. Grupa sprzedawała średnio po ok. 100 lokali kwartalnie. W 4Q 2022 r. Grupa zaobserwowała wzmożenie aktywności klientów, przez co liczba zawartych umów wzrosła do 143.

Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny (117 lokali) i Miasto Moje (106 lokali) w Warszawie, Viva Jagodno we Wrocławiu (80 lokali) oraz Nowe Warzymice w Szczecinie (48 lokale).

Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie 2022 r. wyniosła 471 tys. zł, i była niższa od średniej ceny sprzedaży mieszkań w 2021 r. (485 tys. zł). Spadek wynika z faktu, że w 2021 roku Spółka sprzedawała lokale w projekcie Nova Królikarnia o wyższej średniej cenie za lokal.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2021 r.	Lokale sprzedane w trakcie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2022 r.

Miasto Moje VI	Warszawa	11.722	227	39	88	3.418	33.564	100
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11.124	235	3	71	3.165	33.044	161
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8.876	152	-	64	3.224	26.461	88
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11.758	206	124	30	1.751	17.530	52
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3.818	75	-	31	1.364	12.072	44
Osiedle Vola	Warszawa	4.851	84	-	14	694	10.366	70
Ursus Centralny Ib	Warszawa	5.740	97	87	10	596	5.659	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4.329	76	50	13	871	6.742	13
Nowe Warzymice III	Szczecin	3.537	62	46	12	827	5.696	4
Grunwaldzka	Poznań	3.351	70	34	18	872	8.378	18
Miasto Moje IV	Warszawa	8.938	176	167	9	637	5.967	-
Nowa Północ Ia	Szczecin	5.230	110	-	14	464	4.022	96
Nowe Warzymice I	Szczecin	3.234	54	47	4	333	2.320	3
Miasto Moje V	Warszawa	8.559	170	154	6	395	4.286	10
Eko Falenty I	Warszawa	4.304	42	-	4	518	3.833	38
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16.246	280	-	5	145	1.550	275
Viva Jagodno III	Wrocław	3.140	58	-	3	110	923	55
Verdis	Warszawa	26.039	441	439	2	96	769	-
Miasto Moje VII	Warszawa	11.740	243	-	2	55	569	241
Młody Grunwald I	Poznań	8.575	148	147	1	71	547	-
Między Drzewami	Poznań	5.803	117	-	24	1.051	10.610	93
Nowe Warzymice II	Szczecin	3.492	66	63	1	88	671	2
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa	2.566	11	-	-	-	-	11
Młody Grunwald III	Poznań	7.091	108	107	-	-	-	1
Pozostałe	-	n/d	n/d	n/d	3	245	3.459	4
Razem (wyłączając JV)		184.063	3.308	1.507	429	20.990	199.038	1.379
Wilanów Tulip*	Warszawa	9.574	149	136	12	901	8.760	1
Razem (włączając JV)		193.637	3.457	1.643	441	21.892	207.797	1.380

Źródło: Emitent

*inwestycja we wspólne przedsięwzięcie (JV); udział Grupy wynosi 50%

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku:

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

Miasto Moje VII	Warszawa	11,725	255	2	-	-	-	253
Ursus Centralny 2e	Warszawa	16.246	291	5	-	-	-	286
Viva Jagodno III	Wrocław	3.140	58	3	-	-	-	55
Pozostałe		-	2	-	-	-	-	2
Razem (wyłączając JV)		216.612	3.815	2.431	222	13.235	132.528	1.164
Wilanów Tulip*	Warszawa	9.574	149	148	1	69	697	-
Razem (włączając JV)		226.185	3.964	2.579	223	13.304	133.225	1.164

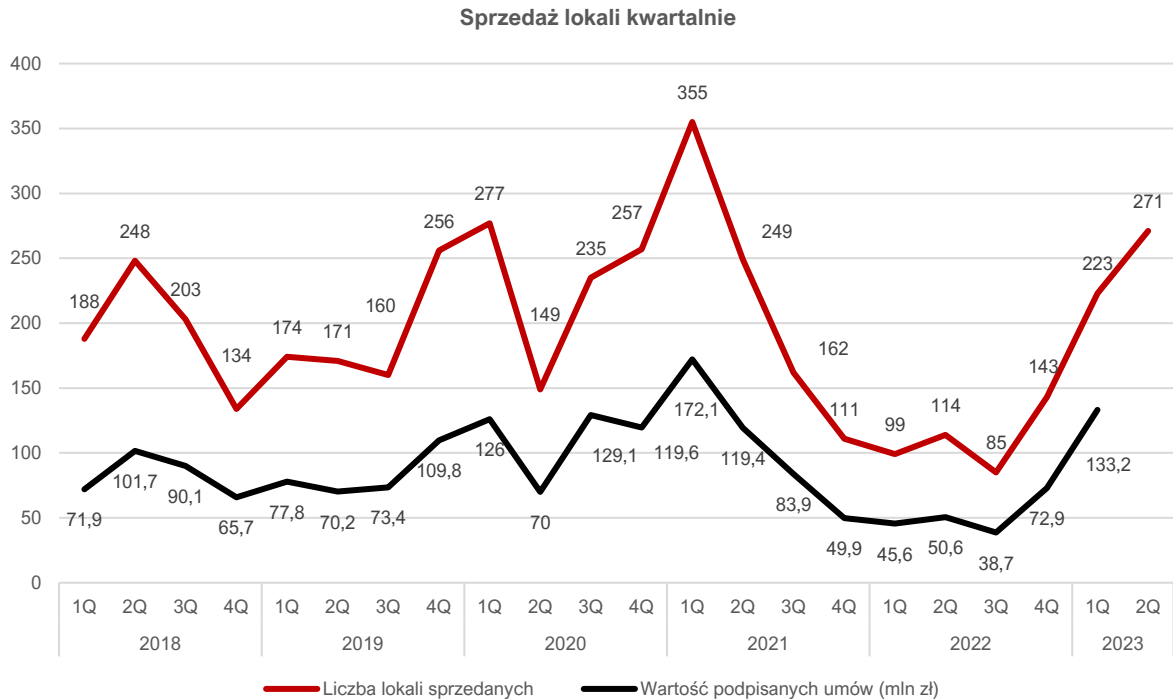
Źródło: Emitent

*inwestycja we wspólne przedsięwzięcie (JV); udział Grupy wynosi 50%

W pierwszym kwartale 2023 r. Grupa sprzedała 223 lokale, co stanowi wynik ponad dwukrotnie lepszy w porównaniu z zeszłym rokiem oraz 4Q 2022 r. Grupa dostrzega znaczące odbicie rynkowe w sprzedaży, dzięki poprawie nastrojów klientów. W opinii Spółki jest to również związane ze zmianą rekomendacji KNF w zakresie obliczania zdolności kredytowej klientów, kolejnymi decyzjami RPP dotyczącymi niepodnoszenia stóp procentowych, czy zapowiedziami rządu na temat wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Spółka spodziewa się, że pozytywna dynamika będzie się utrzymywać także w kolejnych kwartałach 2023 r. W 1Q 2023 najwięcej mieszkań zostało sprzedanych w projektach – Ursus Centralny (62), Viva Jagodno (48) oraz Miasto Moje (36).

Według wstępnych danych za 2Q 2023 r. liczba lokali sprzedanych wyniosła 271, w tym 95 lokali zostało sprzedanych w projekcie Miasto Moje, 67 lokali w projekcie Ursus Centralny oraz 31 lokali w projekcie Grunwald Między Drzewami. Według obserwacji Grupy stronę popytową ożywił program Bezpieczny Kredyt 2%, który w pierwszym półroczu 2023 r., w biurach sprzedaży Grupy odpowiadał za około 40-50% zgłaszanego popytu. Emitent wyjaśnia, że ostateczne dane operacyjne dotyczące sprzedaży lokali zostaną opublikowane we właściwych raportach okresowych.

Poniżej zaprezentowano kwartalne zestawienie sprzedaży lokali od początku 2018 roku oraz ich wartość w milionach złotych:



Źródło: Emitent

Przekazania lokali oraz rozpoznane przychody

W latach 2016-2022 r. Grupa przekazywała klientom rocznie ok. 650-1000 lokali. Liczba przekazanych mieszkań w ciągu roku jest pochodną harmonogramu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

Poniższy wykres przedstawia liczbę przekazywanych lokali w latach 2016-2022 r.:



Źródło: Emitent

Rok 2021 był rekordowy dla Grupy pod kątem przekazania, gdzie udało się wydać klientom 1007 mieszkań (uwzględniając projekty, w których Grupa posiada 50% udziałów), odnotowując przychody w wysokości 526,0 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 423,5 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 102,5 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 19,5%. Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2021 w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody		Koszty sprzedaży		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny Ia	137	7.459	56.951	12,4%	47.106	12,8%	9.845	17,3%
Miasto Moje IV	123	6.382	46.863	10,2%	32.301	8,7%	14.562	31,1%
Vitalia III	81	6.790	45.816	10,0%	37.533	10,2%	8.284	18,1%
Viva Jagodno I	120	6.178	43.887	9,6%	32.857	8,9%	11.031	25,1%
Miasto Moje III	97	5.163	34.893	7,6%	29.049	7,9%	5.844	16,7%
Nova Królikarnia 3a	29	2.937	35.691	7,8%	30.255	8,2%	5.436	15,2%
Nova Królikarnia 2c	11	2.329	27.095	5,9%	23.945	6,5%	3.149	11,6%
Nova Królikarnia 3b	23	2.270	26.435	5,8%	23.432	6,3%	3.003	11,4%
Nova Królikarnia 3c	22	2.183	26.712	5,8%	22.661	6,1%	4.051	15,2%
Ursus Centralny IIa	57	3.109	24.114	5,3%	18.245	4,9%	5.869	24,3%
Nowe Warzymice I	47	2.664	16.537	3,6%	13.507	3,7%	3.030	18,3%
Grunwald2	31	2.370	15.923	3,5%	12.088	3,3%	3.835	24,1%
City Link III	13	1.340	15.467	3,4%	9.204	2,5%	6.263	40,5%
Panoramika VI	51	2.348	15.675	3,4%	14.563	3,9%	1.112	7,1%
Panoramika V	18	1.239	8.064	1,8%	7.386	2,0%	678	8,4%
Pozostałe**	25	2.067	18.275	4,0%	15.166	4,1%	3.108	n/d
Razem / Średnia	885	56.827	458.400	100%	369.299	100%	89.100	19,4%
Odpis aktualizujący	n/d	n/d	n/d		1.924		(1.924)	n/d
Wynik po odpisie aktualizującym	885	56.827	458.400		371.223		87.176	19,0%
Wilanów Tulip*	122	7.648	67.603		52.289		15.315	22,7%
Wynik z działalności	1.007	64.475	526.003		423.512		102.491	19,5%

Źródło: Emitent

*Projekt uwzględniony jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Grupy wynosi 50%

** Pozycja uwzględnia także przychody ze sprzedaży usług (opłaty za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć) w wysokości 722 tys. zł.

W roku 2022 Grupa rozpoznała przychód ze sprzedaży 745 lokali (uwzględniając projekty, w których Grupa posiada 50% udziałów), odnotowując przychody w wysokości 317,1 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 233,9 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 83,2 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 26,2%. Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2022 w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody		Koszty sprzedaży		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIa	194	10.400	81.620	27,2%	61.861	28,1%	19.759	24,2%
Miasto Moje V	155	7.493	59.705	19,9%	40.385	18,3%	19.320	32,4%
Ursus Centralny Ib	97	5.740	47.356	15,8%	34.611	15,7%	12.745	26,9%
Nowe Warzymice III	57	3.144	23.632	7,9%	15.485	7,0%	8.147	34,5%
Viva Jagodno IIa	59	2.942	22.958	7,6%	17.697	8,0%	5.260	22,9%
Nowe Warzymice II	64	3.325	21.530	7,2%	15.685	7,1%	5.846	27,2%
Miasto Moje IV	51	2.434	20.046	6,7%	14.997	6,8%	5.050	25,2%
Panoramika VI	24	1.165	7.464	2,5%	6.943	3,2%	521	7,0%
Pozostałe	19	1.640	15.948	5,3%	12.683	5,8%	3.264	n.d.
Razem / Średnia	720	38.283	300.259	100%	220.347	100%	79.911	26,6%
Odpis aktualizujący	n.d.	n.d.	n.d.		485		(485)	n.d.
Wynik po odpisie aktualizującym	720	38.283	300.259		220.831		79.427	26,5%
Wilanów Tulip*	25	1.782	16.883		13.062		3.821	22,6%
Wynik działalności z	745	40.065	317.142		233.893		83.248	26,2%

Źródło: Emitent

*Projekt uwzględniony jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Grupy wynosi 50%

W 1Q 2023 r. Grupa rozpoznała przychód ze sprzedaży 44 lokali (uwzględniając projekty, w których Grupa posiada 50% udziałów), odnotowując przychody w wysokości 23,3 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 18,3 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 5 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 21,4%. Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 w podziale na poszczególne projekty:

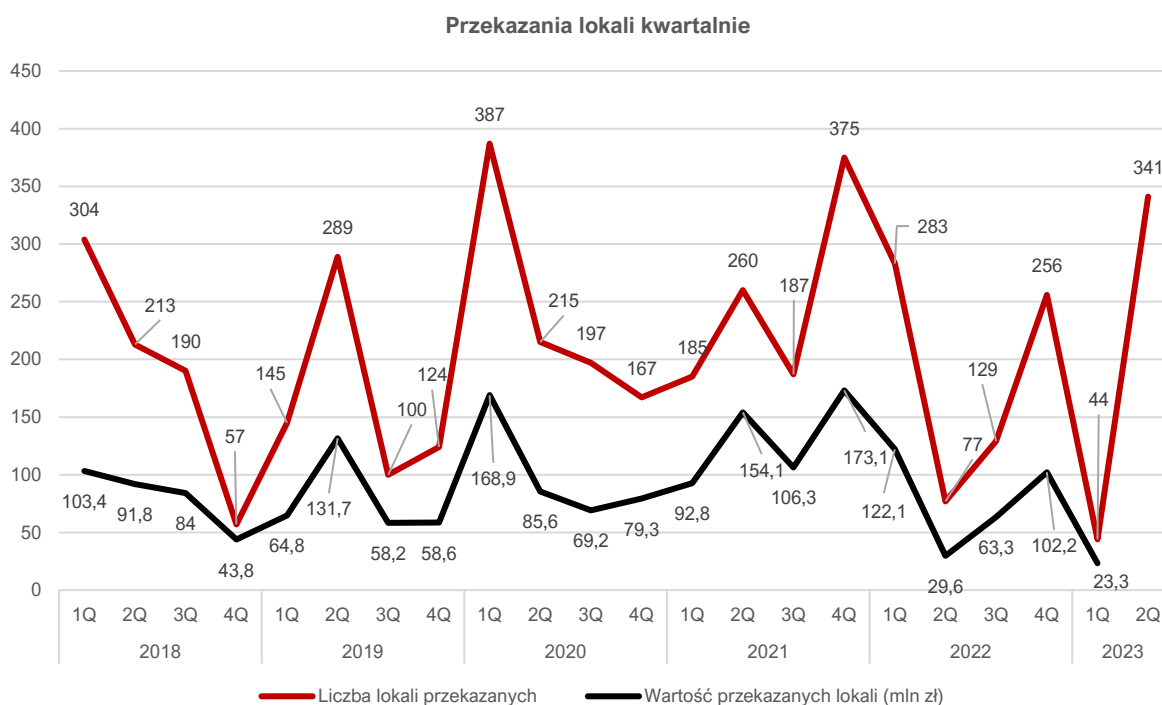
Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody		Koszty sprzedaży		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Miasto Moje VI	23	1.096	10.287	47,1%	6.972	45,8%	3.315	32,2%
Miasto Moje V	13	900	7.351	33,7%	5.060	33,2%	2.291	31,2%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

Źródło: Emitent

*Projekt uwzględniony jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Grupy wynosi 50%

Według wstępnych danych za 2Q 2023 r. liczba lokali przekazanych wyniosła 341, w tym 127 lokali zostało przekazanych w projekcie Miasto Moje, 115 lokali w projekcie Ursus Centralny, 48 lokali w projekcie Viva Jagodno. Emitent wyjaśnia, że ostateczne dane operacyjne dotyczące przekazania lokali zostaną opublikowane we właściwych raportach okresowych.

Poniżej przedstawiono kwartalne zestawienie przekazania lokali od początku 2018 roku oraz ich wartość w milionach złotych:



Źródło: Emitent

W całym 2023 r. Grupa ma potencjał do przekazania ok. 750 lokali.

6.1.2. Segment PRS

Oprócz tradycyjnej działalności w ramach sektora mieszkaniowego, Grupa zidentyfikowała potencjalne zapotrzebowanie na mieszkania na wynajem i w związku z tym podjęła decyzję o wejściu w sektor najmu instytucjonalnego (PRS) pod nową marką LiveGO. PRS będzie drugim filarem działalności Grupy, prowadzonym równolegle do dotychczasowej, kluczowej aktywności, jaką jest sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym. Grupa wierzy, że rozszerzenie działalności o nowy segment znajdzie pozytywne odzwierciedlenie w wynikach finansowych w kolejnych latach i przyczyni się do dalszej, sukcesywnej budowy wartości firmy. Spółka wierzy, że jej sprawdzone umiejętności jako dewelopera pomogą w zbudowaniu wysokiej jakości portfela mieszkań na wynajem, co daje Spółce znaczącą przewagę nad konkurentami na rynku PRS.

Grupa przy obecnej pozycji na rynku może korzystać z dogodnych warunków rynkowych (wysoki popyt na rynku wynajmu mieszkań) oraz wykorzystać swoje następujące mocne strony przy budowie segmentu najmu instytucjonalnego:

- silna struktura kapitałowa umożliwiająca Grupie rozpoczynanie i finansowanie nowych projektów;
- szereg projektów w atrakcyjnych lokalizacjach;
- możliwość dopasowania wielkości inwestycji oraz czas realizacji konkretnych projektów w oparciu o bieżące zapotrzebowanie na rynku;
- doświadczony personel;
- rozpoznawalna marka w Warszawie oraz rozwijanie marki w innych miastach Polski;

- zdolność firmy do stosunkowo szybkiego i efektywnego przystosowania się do nowych, trudnych warunków rynkowych.

Celem Grupy jest budowa portfela ok. 3 000 lokali do końca 2025 r. w Warszawie, przy czym realizacja tego celu jest warunkowana dalszym rozwojem sytuacji rynkowej. W dłuższej perspektywie możliwe jest powiększanie puli mieszkań na wynajem w portfolio oraz rozszerzenie działalności o kolejne rynki.

W ramach segmentu Grupa będzie odpowiedzialna za cały proces od A do Z, czyli od etapu projektowania inwestycji, przez etap budowy, po opracowanie oferty, wprowadzenie jej na rynek i zarządzanie samym najmem. Dzięki temu powstaną inwestycje dedykowane rynkowi najmu, odpowiadające na jego specyficzne potrzeby, m.in. w zakresie części wspólnych, czy funkcji usługowych.

W tym celu od końca grudnia 2021 r. Grupa rozpoczęła rozszerzanie inwestycji o bank ziemi związany z sektorem PRS. Na Dzień Prospektu Grupa posiada 6 zabezpieczonych projektów o potencjale budowy 1 351 lokali w tym: Miasto Moje VIII (147 lokali), Poleczki (85 lokali), Galopu (100 lokali), Marynin (101 lokali), Dudka (527 lokali, na etapie planowania pod działalność PRS), Wolska (391 lokale). Wszystkie grunty pod projekty PRS są zlokalizowane w Warszawie. Jeden z nich, Miasto Moje VIII, uzyskał pozwolenie na budowę, a pozostałe są w fazie projektowania.

Emitent nie posiada oficjalnie przyjętego przez organy Spółki dokumentu, będącego strategią rozwoju Spółki, który uwzględnia informacje o rozwoju działalności w segmencie PRS.

6.1.3. Wynajem nieruchomości

Grupa jest właścicielem nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Gwiazdzistej 71 w Warszawie. Na nieruchomość inwestycyjną składa się grunt oraz budynek biurowy (Horizon) 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 nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Poniżej przedstawiono szczegółowe parametry nieruchomości na 31 grudnia 2022 r.:

Lokalizacja	Nazwa projektu	Segment	Całkowita powierzchnia m ²	Roczny dochód z wynajmu* (w tys. złotych)	Stopa dyskontowa	Wartość godziwa (w tys. złotych)
Warszawa	Horizon	Budynek biurowy	1.423	864,32	7,50%	8.242
Razem						8.242

Źródło: Emitent; *na wartość najmu składa się miesięczna stawka 50,63 zł za m² (na podstawie operatu szacunkowego) pomnożona przez powierzchnię całkowitą

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły odpowiednio 618 tys. zł (559 tys. zł w roku poprzednim). Nieruchomość inwestycyjna jest obecnie wynajęta. W 2022 r. bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały w tym okresie przychody z najmu wyniosły 255 tys. zł oraz bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które nie generowały w okresie przychodów z tytułu najmu wyniosły 131 tys. zł. W 1Q 2023 r. przychody z tyt. wynajmu wyniosły 235 tys. zł (w porównaniu do 199 tys. zł w analogicznym okresie 2022 r.).

6.2. OTOCZENIE RYNKOWE

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 19,8 tys. lokali w porównaniu do ok. 29 tys. lokali sprzedanych w 2021 r. (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w samym 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost sprzedaży do blisko 4,8 tys. mieszkań. W pierwszym kwartale 2023 r. deweloperzy z GPW/Catalyst zaraportowali sprzedaż łącznie 5,2 tys. jednostek, co jest zbliżonym wynikiem do analogicznego okresu 2022 r., ale o 8% lepszy w porównaniu do poprzedniego kwartału.

	2021	2022	zmiana r/r	1Q 2022	1Q 2023	zmiana r/r
Dom Development	4 066	3 490	-14%	758	914	21%
Murapol	2 809	2 783	-1%	764	862	13%
Robyg	4 308	2 144	-50%	600	736	23%
Atal	4 258	2 091	-51%	754	406	-46%
Develia	1 921	1 634	-15%	603	533	-12%
Victoria Dom	1 607	1 208	-25%	311	366	18%
Archicom	1 275	827	-35%	334	285	-15%
Echo Investment	1 680	688	-59%	370	89	-76%
Unidevelopment	920	635	-31%	112	107	-4%
Ronson	877	441	-50%	99	223	125%
Lokum Deweloper	744	435	-42%	73	156	114%
Inpro	728	420	-42%	81	167	106%
Dekpol	490	341	-30%	70	93	33%
JHM Development	623	281	-55%	80	72	-10%
Marvipol	376	207	-45%	67	107	60%
Wikana	324	189	-42%	89	38	-57%
SUMA	29 027	19 836	-32%	5 165	5 154	0%

Źródło: raporty bieżące i okresowe największych spółek deweloperskich notowanych na GPW/Catalyst;

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 35 tys., co oznacza spadek o 50% w porównaniu z 2021 r. W samym 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (8,5 tys.) w porównaniu do 3Q 2022 r. (+29%).

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach

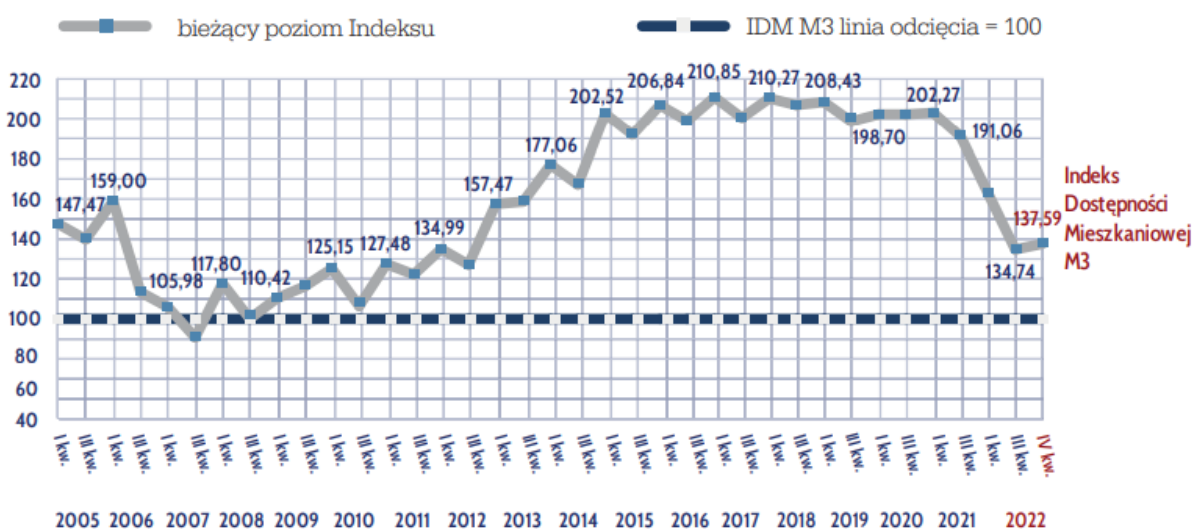


Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

W przeciągu całego 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym m.in. wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q 2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). W lutym 2023 r. KNF dopuścił możliwość brania pod uwagę wzrostu stawek WIBOR tylko o 2,5 p.p. dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową.

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 przedstawiono na wykresie poniżej:



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

W 1Q 2023 r. sprzedaż na każdym z dużych rynków wyróżnianych przez JLL była zdecydowanie wyższa niż w ostatnim kwartale minionego roku, który i tak był już wyraźnym odbiciem w porównaniu do załamania wolumenu sprzedaży w 3Q 2022 r. Łącznie na sześciu największych rynkach deweloperzy sprzedali w 1Q 2023 r. ponad 11,4 tys. mieszkań, co jest wynikiem o 34% lepszym w porównaniu do ostatnich trzech miesięcy 2022 r. Zapowiedź uruchomienia programu „bezpieczny kredyt 2%” zmobilizowała dotychczas wahających się nabywców posiadających wystarczające zasoby gotówki do podpisania jeszcze przed wejściem programu umowy deweloperskiej lub rezerwacji. Zdaniem ekspertów JLL klienci obawiają się, że uruchomienie tanich kredytów zaowocuje wzrostem cen.

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W ubiegłym roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek.

Efektom tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 2021 r. wyniosła ona, wg danych JLL, zaledwie 37,4 tys. W ciągu roku oferta zmalała o ponad 22% i znalazła się na poziomie notowanym ostatnio w 2010 r. Największy spadek oferty nastąpił w 1Q 2021 r., w kolejnych dwóch kwartałach wahania poziomu oferty były już relatywnie nieduże. Zmniejszająca się systematycznie oferta w połączeniu z wysokim popytem obserwowanym od jesieni 2020 r. spowodowała niespotykaną dotąd presję na wzrost cen mieszkań. Czas potrzebny do całkowitej wyprzedaży oferty przy wtedy notowanym popycie wynosił ponad 2 kwartały, podczas gdy za okres odpowiadający równowadze rynkowej uznaje się okres dwukrotnie dłuższy. W całym 2021 r. różnica pomiędzy mieszkaniami sprzedanymi, a wprowadzonymi na rynek wyniosła 11 tys. Tak dużej nierównowagi nie notowano od 2013 r.

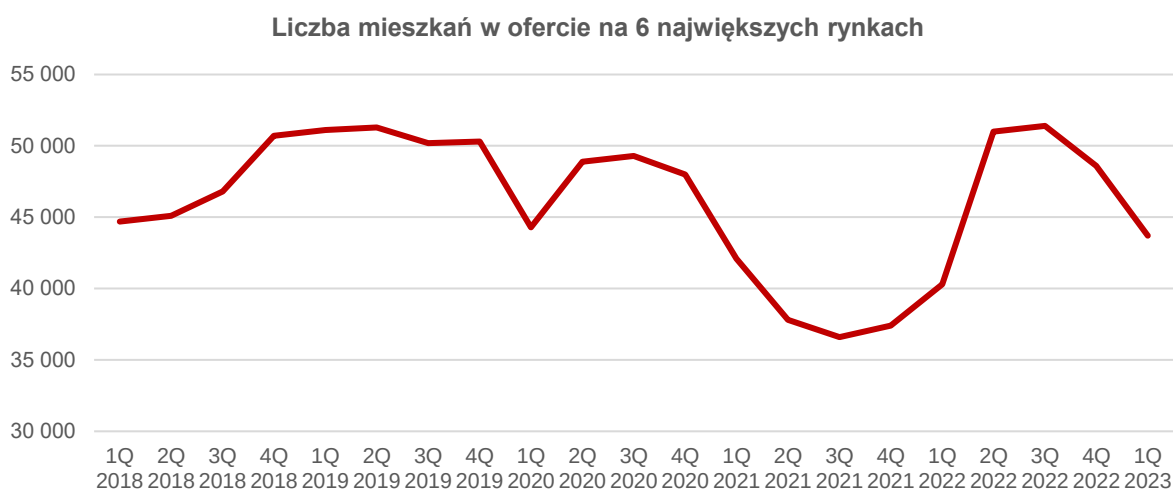
Efektom niskiej podaży przy obserwowanym rekordowo wysokim popycie był bardzo wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów, który był obserwowany w 2021 r.

Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W efekcie, w 2022 r. liczba rozpoczynanych projektów deweloperskich była o ok. 1/3 niższa niż rok wcześniej, a 2023 rok prawdopodobnie przyniesie pogłębienie spadku liczby nowych inwestycji.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. na koniec 4Q 2022 r. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019 r., przy czym wówczas na

tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie.



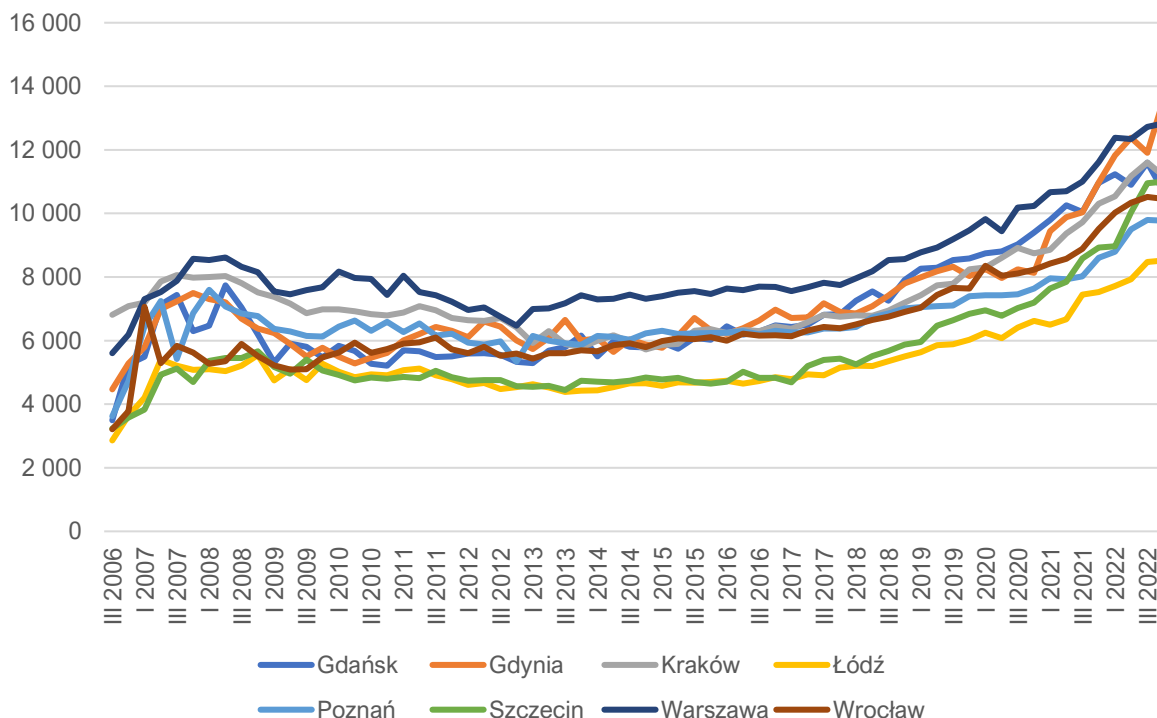
Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

W pierwszym kwartale 2023 r. po stronie podaży było widoczne dalsze wyhamowanie. Liczba nowowprowadzonych do oferty mieszkań była równie niska jak w 4Q 2022 r. i wyniosła w okresie styczeń-marzec 2023 roku około 6,8 tys. jednostek. Najmniej nowych mieszkań pojawiło się w Trójmieście, w którym oferta była jednak już trzy miesiące wcześniej dość wysoka. Jednak na rynkach takich jak Kraków czy Warszawa różnica pomiędzy liczbą sprzedanych mieszkań, a wprowadzonych do oferty była na tyle duża, że oferta skurczyła się bardzo wyraźnie: w Warszawie na koniec marca klienci mogli wybierać z zaledwie około 12 tys. mieszkań, a w Krakowie nastąpił spadek liczby oferowanych jednostek do poziomu 6,6 tys. Łącznie na sześciu głównych rynkach deweloperzy mieli w ofercie na koniec 1Q 2023 r. około 44 tys. mieszkań.

Znaczącą różnicą pomiędzy hossą zakończoną w 2008 r. i tą z ostatnich lat jest bardzo odmienna dynamika zmian cen. Otóż w samym 2007 r. ceny mieszkań dla 7 największych miast w Polsce wzrosły o 50%. Następnie od szczytu w 4Q 2007 r. do dołka w 4Q 2012 r. ceny mieszkań spadły średnio o 24%. Jednak nawet po takim spadku, ceny w dołku w 2012 r. były wyższe niż ceny w 4Q 2006 r., a więc zaledwie rok przed szczytem. Warto jednak zaznaczyć, że w okresach największej paniki, rynki nieruchomości najczęściej krótkoterminowo zastygają, tzn. bardzo istotnie spada liczba transakcji, ponieważ kupujący oczekują niższych cen, z którymi najczęściej nie godzą się sprzedawcy. Płynność na rynku wraca na ogół dopiero po kilku miesiącach, gdy obie strony „oswoją się” ze zmienioną rzeczywistością.

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 10-letniego okresu wzrostu, trwającego od końca 2012 r., ceny urosły o blisko 90%, a w samym 2022 r. o 11% r/r. W tym okresie ceny najmocniej wzrosły w Gdyni (126%) Gdańsku (o 101%) oraz w Warszawie (o 98%), a najmniej w Krakowie (o 74%).

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna”

Na rynkach, na których Emitent prowadzi działalność (lub zamierza prowadzić na bazie posiadanego banku ziemi) przez ostatnie 12 miesięcy (4Q 2021 – 4Q 2022) ceny transakcyjne rosły na każdym z nich. Zgodnie z danymi NBP największy wzrost zanotował Szczecin (+23%), następnie Poznań (+14% r/r), zmiana cen w Warszawie oraz Wrocławiu była niższa i wyniosła +10%.

Średnia cena transakcyjna wg stanu na 4Q 2022 r. najwyższa była w Warszawie i wyniosła 12 832 zł, następnie w Szczecinie (11 002 zł), Wrocławiu (10 453 zł) oraz Poznaniu (9 772 zł).

Rynek PRS w Polsce

Zdaniem ekspertów z Knight Frank sektor najmu instytucjonalnego w Polsce w 2022 roku wszedł w fazę dynamicznego rozwoju pod kątem zasobów i realizowanych inwestycji. Co więcej, obecna sytuacja społeczno-gospodarcza stwarza nowe możliwości do dalszej ekspansji sektora. Niemniej, w porównaniu z krajami Europy Zachodniej, sektor znajduje się wciąż w początkowej fazie rozwoju.

Zgodnie z danymi Knight Frank, na koniec 2022 r. podmioty instytucjonalne dysponowały ponad 10 300 mieszkaniami na wynajem, z czego 40% stanowiły lokale oddane do użytkowania w 2022 roku. Wartość ta stanowi jedynie 1% wszystkich lokali mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem w Polsce – ok. 1,2 mln mieszkań znajduje się w rękach właścicieli najmu prywatnego.

Blisko 4 200 lokali w ramach sektora PRS w Polsce, zlokalizowane jest w Warszawie, co stanowi udział rzędu 40%. Duży udział ma również Wrocław (ponad 2 300 mieszkań). Natomiast obszarem z największą dynamiką rozwoju jest Kraków, gdzie ubiegłoroczne zasoby się podwoiły i wynosiły ponad 1 200 mieszkań na koniec 2022 r.

Poniżej przedstawiono mapę z zasobem rynku PRS w Polsce:

□ ukończone ■ w budowie

WARSZAWA

1  **121-187**
POKÓJ PLN/miesiąc/m²

2  **95-105**
POKOJE PLN/miesiąc/m²

3  **81-100**
POKOJE PLN/miesiąc/m²

MIASTA REGIONALNE

1  **77-128**
POKÓJ PLN/miesiąc/m²

2  **65-76**
POKOJE PLN/miesiąc/m²

3  **68-70**
POKOJE PLN/miesiąc/m²



Źródło: Knight Frank

Obecne trendy na rynku nieruchomości oraz aktualna sytuacja społeczno-gospodarcza stwarzają duże możliwości do dalszej ekspansji rynku PRS w Polsce. Wysokie ceny mieszkań, seria podwyżek stóp procentowych dokonana na przełomie lat 2021-2022 oraz zmienione zasady obliczania zdolności kredytowej ograniczyły siłę nabywczą klientów na rynku mieszkaniowym, co przełożyło się na obniżony popyt na mieszkania. W 2022 roku liczba uruchomionych kredytów hipotecznych spadła o 50% względem 2021 roku, co powoduje, że potrzeby mieszkaniowe będą w większej skali zaspokajane na rynku najmu. Zdaniem ekspertów Knight Frank, w ostatnim czasie w Polsce obserwuje się zmianę pokoleniową i odmienne podejście do długoterminowych zobowiązań, co zmienia relację pomiędzy odsetkiem dążących do posiadania mieszkania, a preferującymi wynajem lokali. Dodatkowo, dzięki dostępności mieszkań na wynajem w atrakcyjnych lokalizacjach, nieruchomości te zyskują duże zainteresowanie młodych, pracujących osób, dla których kupno mieszkania w tej części miasta byłoby niedostępne, co staje się przewagą wynajmu nad kupnem.

Działania wojenne na terenie Ukrainy i jej skutki wywarły znaczący wpływ na popyt na rynku PRS. Wysoki napływ uchodźców z Ukrainy po wybuchu wojny był jednym z kluczowych czynników ograniczających dostępność mieszkań na wynajem w Polsce. Według szacunków Unii Metropolii Polskich, do Polski przybyło ponad 3,85 mln uchodźców. W tej sytuacji popyt na mieszkania odpowiednio wzrósł.

Sektor najmu instytucjonalnego cechuje się szybkim tempem komercjalizacji dostępnych mieszkań. Wg raportu Knight Frank, w większości realizowanych inwestycji niemal wszystkie lokale są wynajęte jeszcze przed oddaniem obiektu do użytku. Szacowany wskaźnik pustostanów utrzymuje się na poziomie mniejszym niż 3%. Tak niski współczynnik świadczy o wyjątkowo ożywionym popycie na mieszkania na wynajem w Polsce.

Wysoki popyt na lokale na wynajem, spowodował w ostatnich miesiącach zdecydowany wzrost czynszów w sektorze PRS. Ze względu na ograniczoną dostępność lokali na wynajem, wyższe koszty budowy i aranżacji wnętrz oraz

zwiększone koszty finansowania nowych inwestycji, czynsze w obiektach PRS wzrosły o około 30-40% w Warszawie i 10-30% w miastach regionalnych porównując do pierwszej połowy 2022 roku.

Na koniec 2022 r. w budowie pozostawało 40 projektów obejmujących ok. 8 300 lokali na wynajem instytucjonalny, z czego 6 900 mieszkań ma być ukończonych w 2023 r. Największy wzrost podaży będzie w Warszawie, Łodzi oraz Wrocławiu.

Polski rynek PRS jest tworzony przez inwestorów krajowych oraz zagranicznych. Największy udział mają w nim Resi4Rent z 3 000 lokali (29% udziału) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem, który posiada ponad 2 000 lokali.

Według raportu Knight Frank, w 2022 r. inwestycje podmiotów instytucjonalnych w polski sektor mieszkań na wynajem wynosiły około 432,5 mln EUR. Wielu inwestorów, zaangażowanych obecnie na rynku nieruchomości komercyjnych, poszukuje możliwości dywersyfikacji swojego portfela, rozważając alokowanie kapitału w sektorze PRS. Szacuje się, że stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie wynosiły na koniec 2022 r. poziom 5,00-5,25%.

7. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

7.1. GRUPA EMITENTA

Według stanu na Datę Prospektu, w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi Emitent jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Emitenta. Spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną, natomiast spółki Coralchief sp. z o.o., Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k., Ronson IS sp. z o.o. oraz Ronson IS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. są wyceniane metodą praw własności.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta, według stanu na Datę Prospektu, przedstawiono w poniższej tabeli. Wartości procentowe wskazane w tabeli oznaczają posiadany przez Emitenta udział w kapitale i w głosach na walnym zgromadzeniu / zgromadzeniu wspólników wskazanych podmiotów.

NAZWA PODMIOTU	UDZIAŁ W KAPITALE I W GŁOSACH NA WALNYM ZGROMADZENIU / ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW
POSIADANE BEZPOŚREDNIO PRZEZ EMITENTA	
Ronson Development Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Construction spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Finco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Partner 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Partner 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Partner 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Providence spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
City 2015 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development Studzienna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%

Ronson Development SPV4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development SPV11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
LivinGO Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: Ronson Development SPV13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)	100%
Ronson Development Universal spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100% (Emitent jest upoważniony do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania korzyści z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu)
Ronson Development Village spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100% (Emitent jest upoważniony do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania korzyści z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu)
Tras 2016 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
POSIADANE POŚREDNIO PRZEZ EMITENTA	
Wrocław 2016 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Park Development Properties spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Tywyn spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Tregaron spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Thame spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Tring spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Troon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Ursus Centralny sp. k.	100%
„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Providence 2011” sp. k.	100%

„Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Retreat 2011" sp. k.	100%
„Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon sp. k.	100%
„Park Development Properties spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Town” sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 3 sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- Projekt 4 sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 6 sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 7 sp. k.	100%
Ronson Development Partner 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 1 sp. k.	100%
„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością City 4" sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 8 sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 sp. k.	100%
Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Grunwaldzka sp. k.	100%
Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Grunwald sp. k.	100%
„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Estate” sp. k.	100%
Ronson Development Partner 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Viva Jagodno sp. k.	100%
Ronson Development Partner 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Marina sp. k.	100%
„Ronson Development Partner 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Vitalia” sp. k.	100%
„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis” sp. k.	100%

Ronson Development Partner 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Nowe Warzymice sp. k.	100%
LivinGO Ursus sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV12 sp. z o.o.)	100%
Bolzanus Limited (w likwidacji)	100%
INNE NIE PODLEGAJĄCE KONSOLIDACJI PEŁNEJ	
Coralchief spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50%
Ronson IS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50%
Coralchief spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 1 sp. k.	50%
Ronson IS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	50%

Spółka wraz z jej jednostkami zależnymi prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. Spółka jest spółką holdingową oraz świadczy usługi zarządzania w zakresie rozwoju projektów mieszkaniowych dla swoich jednostek zależnych. Grupa realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółek zależnych. Od 2021 r. Spółka rozwija także swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS).

7.2. JEŻELI EMITENT JEST ZALEŻNY OD INNYCH JEDNOSTEK W RAMACH GRUPY, NALEŻY TO WYRAŹNIE WSKAZAĆ WRAZ Z WYJAŚNIENIEM TEJ ZALEŻNOŚCI

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej.

7.3. INNE PODMIOTY, W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ PODMIOTY Z GRUPY EMITENTA

Podmioty z Grupy Emitenta nie uczestniczą w charakterze wspólników jakichkolwiek podmiotów, nie należących do Grupy Emitenta, poza inwestycjami we wspólne przedsięwzięcie, wskazanymi w pkt. 7.1. Prospektu, które składają się z udziałów posiadanych przez Emitenta w Coralchief sp. z o.o. oraz udziałów posiadanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej w Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp.k., Ronson IS sp. z o.o., Ronson IS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

8. INFORMACJE O TENDENCJACH

8.1. INFORMACJE O TENDENCJACH

Zarząd Emitenta oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta.

8.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKICHKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻAŁAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO

Dalszy rozwój Grupy Emitenta uzależniony jest od wielu czynników. Poniżej przedstawione zostały najważniejsze z nich:

- Wystąpienie niekorzystnych zdarzeń związanych z wojną w Ukrainie – konsekwencją tego zdarzenia był nadzwyczajny wzrost cen kluczowych surowców, w tym cen robót budowlanych, usług oraz materiałów, oraz ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw. Ponadto, wojna za wschodnią granicą Polski wprowadziła niepokój wśród społeczeństwa oraz wstrzymanie się z podejmowaniem ważnych decyzji, w tym dotyczących nabycia nieruchomości. Napływ imigrantów spowodował dodatkowy popyt na mieszkania na wynajem i przyczynił się do istotnego wzrostu czynszów za wynajem lokali, co jest pozytywne dla rozwoju segmentu najmu instytucjonalnego.
- Sytuacja w sektorze finansowym – branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Grupy opierającej się na finansowaniu zewnętrznym w momencie nabycia działki oraz w trakcie budowy. Ponadto, dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane m.in. spadkiem kapitałów banków oraz wzrostem poziomu rezerw na niewypłacalność przedsiębiorstw i osób indywidualnych może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania. Spadek aktywów oraz wycen funduszy inwestycyjnych może wpłynąć na popyt na obligacje korporacyjne Emitenta przez instytucje finansowe.
- Polityka Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania się poziomu stóp procentowych – wysokie stopy procentowe przekładają się na stosunkowo wysoki koszt kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej konsumentów. Wpływają one także na wyższy koszt obsługi zadłużenia dla przedsiębiorstw. Na Datę Prospektu stopa referencyjna w Polsce wyniosła 6,75%. Utrzymanie stóp procentowych na wysokim poziomie może negatywnie wpływać na popyt na mieszkania. Z drugiej jednak strony, zgodnie z obserwacją Zarządu Emitenta, wysokie stopy procentowe zmuszą również więcej osób do wejścia na rynek wynajmu, ponieważ nie będzie ich już stać na kredyty hipoteczne, wywierając jeszcze większą presję na dostępne zasoby na wynajem.
- Zmienność cen mieszkań oraz kosztów inwestycji – decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące

wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe.

- Realizacja projektów deweloperskich – cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym, charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość i powodzenie projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ, m.in. takie zdarzenia jak konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, brak dostępu do finansowania czy też opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie.
- Grunty nabywane przez Grupę Emitenta – istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę Emitenta gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.

9. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

Emitent nie zamieścił w Prospekcie ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.

10. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Emitent przyjął dualistyczny system wewnętrznej struktury w rozumieniu art. 38 lit. b Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001, co oznacza, że, zgodnie z art. 5 Statutu Spółki, w Spółce działają organy takie jak: walne zgromadzenie, organ nadzorczy (Rada Nadzorcza) i organ zarządzający (Zarząd). W zakresie nieuregulowanym w Statucie Spółki zastosowanie mają przepisy prawa krajowego państwa członkowskiego w którym siedzibę ma Spółka (tj. przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych), uchwały organów Spółki oraz inne akty normatywne obowiązujące Spółkę.

Opis zasad ładu korporacyjnego dotyczących Zarządu i Rady Nadzorczej został sporządzony na podstawie Statutu i Regulaminu Zarządu Spółki.

10.1. ZARZĄD EMITENTA

Organem zarządzającym Spółki jest Zarząd.

10.1.1. Skład Zarządu

Członkowie Zarządu powoływani i odwoływani są przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do powoływania i odwoływania członków Zarządu. Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie powołuje jednego z członków Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu oraz co najmniej jednego z członków Zarządu na stanowisko Wiceprezesa ds. finansowych. Niezależnie od powyższego Zarząd, w drodze uchwały, może dokonać podziału obowiązków wśród swoich członków.

Członkowie Zarządu powoływani są na pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Zarządu nie jest wspólna. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na dalsze kadencje, jak również może zostać odwołany przed upływem kadencji w każdym czasie.

Mandat członka Zarządu wygasa: (i) z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, (ii) na skutek odwołania przed upływem kadencji, (iii) na skutek rezygnacji złożonej przez członka Zarządu, (iv) z chwilą śmierci członka Zarządu. Członek Zarządu w każdym czasie może złożyć rezygnację z pełnionej funkcji. Członek Zarządu nie powinien rezygnować z pełnienia swojej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli rezygnacja ta mogłaby uniemożliwić podjęcie przez Zarząd uchwały istotnej z punktu widzenia interesu Spółki.

10.1.2. Kompetencje Zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją przed sądami, organami administracyjnymi, jak również wobec osób trzecich. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, Statutem Spółki, Regulaminem Zarządu Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki do kompetencji innych organów Spółki.

10.1.3. Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd odbywa posiedzenia tak często jak wymaga tego prowadzenie spraw Spółki.

Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, które mogą odbywać się przy obecności osobistej jego członków lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telekonferencje), a także w trybie pisemnym. Członkowie Zarządu uczestniczący w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zobowiązani są do przesłania drogą e-mail poprzez załączenie skanu podpisanej treści podjętych uchwał wraz z opatrzoną datą informacją o sposobie głosowania (za/przeciw/ o wstrzymaniu się od

głosu) niezwłocznie po zakończeniu posiedzenia. Przesłanie skanu podpisanej uchwały nie zwalnia członka Zarządu od niezwłocznego dostarczenia do Spółki oryginału podpisanej uchwały lub podpisania egzemplarza znajdującego się w Spółce.

Każdy z członków Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu na posiedzeniu Zarządu. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają bezwzględnej większości głosów. Uchwały dotyczące nabywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości podejmowane są przez Zarząd bezwzględną większością oddanych głosów, włącznie z głosem aprobowującym Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa ds. finansowych, z uwzględnieniem postanowień art. 13 oraz art. 19 Statutu Spółki. W dniu 29 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 17 w sprawie zmiany Statutu Emitenta, na podstawie której został zmieniony art. 10.2 Statutu. W wyniku tej zmiany, każdy z członków Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu na posiedzeniu Zarządu. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają bezwzględnej większości głosów, przy uczestnictwie w głosowaniu ponad połowy członków Zarządu, oraz głosu aprobowującego Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. W dniu 6 lipca 2023 r. Emitent złożył wniosek o rejestrację zmiany Statutu przez właściwy sąd rejestrowy. Na Datę Prospektu przedmiotowa zmiana nie została zarejestrowana w KRS.

W celu podjęcia uchwały w trybie pisemnym Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu lub osoba działająca z ich upoważnienia przesyła wiadomość e-mail lub pismo każdemu członkowi Zarządu z proponowaną treścią uchwały. W piśmie tym lub wiadomości określa się termin (nie krótszy niż 24 godziny), w którym należy przesłać zwrótnie (drogą e-mail poprzez załączenie skanu) podpisaną treść uchwały wraz z opatrzoną datą informacją o sposobie głosowania (za/przeciw/ o wstrzymaniu się od głosu). Brak odesłania podpisanej uchwały wraz z informacją o sposobie głosowania w wyznaczonym terminie oznacza wstrzymanie się od głosu. Po otrzymaniu wiadomości od wszystkich członków Zarządu lub upływie wyznaczonego terminu, Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu lub osoba działająca z ich upoważnienia sporządza informację obejmującą: treść uchwały oraz ilość głosów oddanych za i przeciw uchwale jak również głosów wstrzymujących się wraz ze wzmianką o przyjęciu lub odrzuceniu uchwały. Przedmiotowa informacja powinna zostać rozesłana na adresy e-mail wszystkich członków Zarządu. Przesłanie skanu podpisanej uchwały nie zwalnia członka Zarządu od niezwłocznego dostarczenia do Spółki oryginału podpisanej uchwały.

Do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, z czego zawsze jednym ze współdziałających członków Zarządu będzie Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

10.1.4. Członkowie Zarządu na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu w skład Zarządu wchodzi czterech członków.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat aktualnego składu Zarządu.

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Boaz Haim	44 lata	Prezes Zarządu	07.07.2022	31.12.2027

Yaron Shama	54 lata	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych	07.07.2022	31.12.2027
Andrzej Gutowski	54 lata	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży	07.07.2022	31.12.2027
Karolina Bronszewska	41 lat	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji	07.07.2022	31.12.2027

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarządu

Mandaty wszystkich członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, tj. za rok 2027.

Adres służbowy wszystkich członków Zarządu to: Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa.

10.1.5. Życiorysy zawodowe członków Zarządu

Boaz Haim – Prezes Zarządu

Pan Boaz Haim jest Członkiem Zarządu Ronson Development SE od dnia 1 kwietnia 2019 roku, zaś stanowisko Prezesa Zarządu Ronson Development SE sprawuje od dnia 1 grudnia 2019 roku.

Pan Boaz Haim jest izraelskim adwokatem z dwunastoletnim doświadczeniem w inwestycjach nieruchomościowych. Karierę zawodową rozpoczął w 2007 r. w kancelarii J.D. Shachor, jako adwokat specjalizujący się w prawie nieruchomości.

Pan Boaz Haim rozpoczął praktykę zawodową w 2010 r., jako adwokat w kancelarii TIK, GILAD, KEYNAN.

W 2013 r. Pan Boaz Haim został partnerem w kancelarii TIK, GILAD, KEYNAN, a w 2017 r. partnerem zarządzającym. Obecnie kancelaria ta funkcjonuje pod firmą Keynan, Haim & Co.

W 2005 r. ukończył studia prawnicze w Sha'arei Mishpat College w Hod HaSharon (obecnie Akademickie Centrum Prawa i Nauki), a w 2007 r. został wpisany na listę adwokatów w Izraelu.

Boaz Haim jest również absolwentem Uniwersytetu Bar-Ilan w Ramat Gan, gdzie w 2019 r. ukończył studia podyplomowe (Master's degree) na kierunku Rozwiązywanie Konfliktów, Zarządzenie i Negocjacje.

Yaron Shama – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Pan Yaron Shama od dnia 1 lutego 2020 roku pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych Spółki.

Pan Yaron Shama jest certyfikowanym księgowym, posiadającym dwudziestoletnie doświadczenie w branży deweloperskiej.

Przed dołączeniem do Zarządu Spółki, Pan Yaron Shama przez dziewięć lat pełnił funkcję Dyrektora Finansowego w Bellport Corp. (wcześniej: Orchid Development Group Ltd.), spółce z branży deweloperskiej, prowadzącej działalność w Bułgarii, której akcje były przedmiotem obrotu na londyńskim rynku AIM.

Wcześniej, przez dziesięć lat, pełnił różne funkcje (w tym Country Manager, CFO, Business Development Manager) w spółkach prowadzących działalność deweloperską w Polsce.

Pan Yaron Shama posiada tytuł licencjata w zakresie zarządzania biznesem i finansami (z kwalifikacjami Certified Public Accountant - CPA) uzyskany na uczelni w Tel Awiwie w Izraelu w latach 1991-1995.

Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży

Pan Andrzej Gutowski jest członkiem zarządu Spółki od 10 października 2008 roku.

Od dnia 1 czerwca 2021 roku do chwili obecnej piastuje stanowisko Wiceprezesa ds. Sprzedaży. Wcześniej pełnił funkcję odpowiednio Wiceprezesa Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu (od dnia 31 października 2018 roku do dnia 31 maja 2021 roku) oraz Dyrektora zarządzającego i Członka Zarządu wraz z tytułem Dyrektora Sprzedaży i Marketingu (od dnia 10 października 2008 roku do dnia 30 października 2018 roku).

Pan Andrzej Gutowski od 2003 roku jest zatrudniony przez Ronson Development Management sp. z o.o. na stanowisku Dyrektora ds. Sprzedaży. Pan Andrzej Gutowski pełni też funkcję członka zarządu w większości kapitałowych spółek zależnych Ronson Development SE. W latach 1994- 2003 Pan Gutowski pracował w Emmerson sp. z o.o. (ówcześnie wiodąca agencja nieruchomości i spółka doradcza na polskim rynku nieruchomości) jako Dyrektor ds. Rynków Pierwotnych i Członek Zarządu. Pan Andrzej Gutowski studiował w latach 1988-1993 na Wydziale Handlu Zagranicznego w Szkole Głównej Handlowej.

Karolina Bronszewska – Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji

Pani Karolina Bronszewska od 1 czerwca 2021 roku jest Członkiem Zarządu Spółki i pełni funkcję Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji.

Pani Karolina Bronszewska związana jest z rynkiem nieruchomości od 2004 roku, a z grupą Ronson Development od roku 2007.

Jest doświadczonym praktykiem i liderem zarządzania obszarem marketingu w branży nieruchomości. Odpowiada za przygotowywanie i wdrożenie długo i krótkoterminowych strategii komunikacyjnych marki w obszarze online i offline, jak również komunikację PR.

W Ronson Development zainicjowała szereg zmian i innowacyjnych rozwiązań od rebrandingu i stworzenia spójnej identyfikacji wizualnej marki przez wdrożenie systemu marketing automation, pierwszej na rynku deweloperskim personalizowanej wg preferencji zakupowych klienta strony internetowej czy wprowadzenie cyklu wirtualnych dni otwartych w realizowanych inwestycjach.

Jest absolwentką Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego oraz Studiów podyplomowych w zakresie obrotu nieruchomości na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, gdzie uzyskała Licencję Pośrednika Obrotu Nieruchomościami.

10.1.6. Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których członkowie Zarządu:

(i) pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadają bezpośrednio akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) są współnikami. Zadania wykonywane przez członków Zarządu we wskazanych poniżej podmiotach nie mają istotnego znaczenia dla Emitenta, z wyjątkiem zadań wykonywanych przez członków Zarządu w spółkach celowych

powoływanych w zakresie działalności przedsiębiorstwa Emitenta w celu realizacji konkretnych projektów deweloperskich.

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja
Boaz Haim	Keynan, Haim & Co.	Wspólnik
	Boaz Haim – Kancelaria prawna	Wspólnik
	Malant project management LTD	Udziały posiada Boaz Haim – Kancelaria prawna, której wspólnikiem jest Boaz Haim
	Boaz Haim sp.k.	Komplementariusz
	T.G.K TRUSTS LTD	Wspólnik, Dyrektor
	Rishon Lezion football club	Członek Zarządu
	Ronson Development Management sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Construction sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Finco sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Partner 4 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Partner 5 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Universal sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Tras 2016 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Studzienna sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Skyline sp. z o.o.	Prezes Zarządu

	Park Development Properties sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Village sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	City 2015 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Wrocław 2016 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development South sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development Providence sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Tregaron sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Tywyn sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV1 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV2 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV3 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV4 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV5 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV6 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV7 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV8 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV9 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV10 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson Development SPV11 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LivinGO Ursus sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV12 sp. z o.o.)	Prezes Zarządu
	LivinGO Holding sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV13 sp. z o.o.)	Prezes Zarządu
	Thame sp. z o.o.	Prezes Zarządu

	Coralchief sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Ronson IS sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o.- Projekt 4 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 8 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 6 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. – Grunwaldzka sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Grunwald sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. - City 1 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Apartments 2011 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 5 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 7 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. – Miasto Marina sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	„Ronson Development sp. z o.o. - Providence 2011” sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	"Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. - Retreat 2011" sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza

	„Ronson Development sp. z o.o. - Naturalis” sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	"Ronson Development sp. z o.o. City 4" sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	„Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. - Vitalia” sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	„Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Miasto Moje” sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. - Nowe Warzymice sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	„Ronson Development sp. z o.o. - Estate” sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Horizon sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	“Park Development Properties sp. z o.o. - Town” sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	Ronson IS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	I.T.R. Dori B.V.	Dyrektor zarządzający
Yaron Shama	Luzon Ronson Properties Ltd.	Dyrektor
	M.A.Y Consulting sp. z o.o.	Wspólnik
	Ronson Development Management sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	Ronson Development Construction sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	Ronson Development Finco sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

	Ronson Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	Ronson Development Partner 4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Partner 5 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Universal sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Tras 2016 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Studzienna sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	Ronson Development Skyline sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Park Development Properties sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Village sp. z o.o.	Członek Zarządu
	City 2015 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Wrocław 2016 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development South sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Providence sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Tregaron sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Tywyn sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV1 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV2 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	Ronson Development SPV3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV5 sp. z o.o.	Członek Zarządu

	Ronson Development SPV6 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV7 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV8 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV9 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV10 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV11 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	LivinGO Ursus sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV12 sp. z o.o.)	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	LivinGO Holding sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV13 sp. z o.o.)	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
	Thame sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o.- Projekt 4 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 8 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 6 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. – Grunwaldzka sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Grunwald sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych Komplementariusza
	Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. - City 1 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Apartments 2011 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza

	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 5 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 7 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. – Miasto Marina sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	„Ronson Development sp. z o.o. - Providence 2011” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	"Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. - Retreat 2011" sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych Komplementariusza
	„Ronson Development sp. z o.o. - Naturalis” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	"Ronson Development sp. z o.o. City 4" sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	„Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. - Vitalia” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	„Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Miasto Moje” sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych Komplementariusza
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych Komplementariusza
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. - Nowe Warzymice sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych Komplementariusza
	„Ronson Development sp. z o.o. - Estate” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Horizon sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	"Park Development Properties sp. z o.o. - Town” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
Andrzej Gutowski	Cape Traveller sp. o.o.	Wspólnik, Prezes Zarządu

	Ronson Development Management sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Ronson Development Construction sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Ronson Development Finco sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Ronson Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Ronson Development Partner 4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Partner 5 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Universal sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Tras 2016 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Studzienna sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Ronson Development Skyline sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Park Development Properties sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Village sp. z o.o.	Członek Zarządu
	City 2015 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Wrocław 2016 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development South sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development Providence sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Tregaron sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Tywyn sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV1 sp. z o.o.	Członek Zarządu

	Ronson Development SPV2 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Ronson Development SPV3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV5 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV6 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV7 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV8 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV9 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV10 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development SPV11 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	LivinGO Ursus sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV12 sp. z o.o.)	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	LivinGO Holding sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV13 sp. z o.o.)	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
	Thame sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Coralchief sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o.- Projekt 4 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 8 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 6 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. – Grunwaldzka sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza

Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Grunwald sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży Komplementariusza
Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. - City 1 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
Ronson Development sp. z o.o. - Apartments 2011 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 5 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 7 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. – Miasto Marina sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
„Ronson Development sp. z o.o. - Providence 2011” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
"Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. - Retreat 2011" sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży Komplementariusza
„Ronson Development sp. z o.o. - Naturalis” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
"Ronson Development sp. z o.o. City 4" sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
„Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. - Vitalia” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
„Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Miasto Moje” sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży Komplementariusza
Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży Komplementariusza
Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. - Nowe Warzymice sp. k.	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży Komplementariusza

	„Ronson Development sp. z o.o. - Estate” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Ronson Development sp. z o.o. - Horizon sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	“Park Development Properties sp. z o.o. - Town” sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	Członek Zarządu Komplementariusza
Karolina Bronszewska	Ronson Development Management sp. z o.o.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	Ronson Development Construction sp. z o.o.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	Ronson Development Finco sp. z o.o.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	Ronson Development Studzienna sp. z o.o.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	Ronson Development SPV2 sp. z o.o.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	LivinGO Ursus sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV12 sp. z o.o.)	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	LivinGO Holding sp. z o.o. (poprzednio: Ronson Development SPV13 sp. z o.o.)	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
	Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Grunwald sp. k.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji Komplementariusza
	"Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. - Retreat 2011" sp. k.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji Komplementariusza

	„Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. – Miasto Moje” sp. k.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji Komplementariusza
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji Komplementariusza
	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. - Nowe Warzymice sp. k.	Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji Komplementariusza

Źródło: oświadczenia członków Zarządu

10.2. RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

10.2. 1. Skład Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z co najmniej trzech członków. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów.

Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Rady Nadzorczej nie jest wspólna. Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie na skutek złożenia rezygnacji lub śmierci, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą wybrać (dokooptować) nowego członka Rady Nadzorczej. Najbliższe Walne Zgromadzenie powinno zatwierdzić wybór dokooptowanego członka Rady Nadzorczej lub powołać innego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego przez Radę Nadzorczą. Wybór przez Walne Zgromadzenie nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego lub odmowa zatwierdzenia dokooptowanego członka, powoduje wygaśnięcie mandatu dokooptowanego członka Rady Nadzorczej, przy czym nie wpływa na ważność i skuteczność czynności dokonanych przez tego członka od dnia jego dokooptowania do Rady Nadzorczej. Liczba członków Rady Nadzorczej, którzy zostali dokooptowani do jej składu przez Radę Nadzorczą i nie zostali jeszcze zatwierdzeni przez Walne Zgromadzenie nie może przekroczyć połowy liczby członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również może powołać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać z takich funkcji Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego.

10.2. 2. Kompetencje Rady Nadzorczej

Obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Podczas wykonywania swoich obowiązków członkowie Rady Nadzorczej powinni kierować się interesem Spółki i jej przedsiębiorstwa.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy między innymi: (i) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy co do ich zgodności z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym; (ii) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty; (iii) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania rady nadzorczej, które będzie zawierało wyniki ocen, o których mowa w pkt. (i) i (ii) powyżej; (iv) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego; (v) wyrażenie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę lub jej podmiot zależny aktywa

lub aktywów o wartości lub łącznej wartości przekraczającej 45.000.000 (czterdzieści pięć milionów) złotych; (vi) inne czynności przewidziane w Statucie Spółki oraz w k.s.h.

10.2. 3. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku. Każdemu z członków Rady Nadzorczej przysługuje jeden głos na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, przy obecności co najmniej połowy jej członków. W przypadku, gdy głosy rozłożą się równomiernie, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w najszerszym zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa. Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. W posiedzeniach Rady Nadzorczej może uczestniczyć Prezes Zarządu lub inny członek Zarządu.

10.2. 4. Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza może utworzyć jeden lub więcej komitetów, w skład których będą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej. Komitetom powierzone zostaną zadania określone przez Radę Nadzorczą zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Rada Nadzorcza określa organizację, sposób działania oraz kompetencje komitetów oraz powołuje i odwołuje ich członków.

W związku z tym, że akcje Spółki były notowane na GPW do dnia 28 kwietnia 2022 roku, to na Datę Prospektu nie mają zastosowania do Spółki przepisy Ustawy o Biegłych Rewidentach dotyczące obowiązku utworzenia komitetu audytu i w związku z tym na Datę Prospektu nie funkcjonują w Spółce Komitety Rady Nadzorczej.

10.2. 5. Członkowie Rady Nadzorczej na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza składa się z trzech członków.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Amos Luzon	61 lat	Przewodniczący Rady Nadzorczej	07.07.2022	31.12.2027
Alon Kadouri	58 lat	Członek Rady Nadzorczej	07.07.2022	31.12.2027
Ofer Kadouri	62 lata	Członek Rady Nadzorczej	07.07.2022	31.12.2027

Źródło: Spółka, oświadczenie członków Rady Nadzorczej

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż w dniu Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez członków Rady Nadzorczej, tj. za rok 2027.

10.2. 6. Życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej

Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Amos Luzon został powołany na członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 20 kwietnia 2016 roku i pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pan Amos Luzon jest głównym akcjonariuszem Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (poprzednio U. Dori Group Ltd.) ("A. Luzon Group") od 14 stycznia 2016 roku, w wyniku nabycia udziałów A. Luzon Group od Gazit-Globe Israel Development Ltd.

Od 1995 r. Pan Amos Luzon jest właścicielem oraz Dyrektorem Zarządzającym (CEO) prywatnej spółki A. Luzon Properties and Investments Ltd., którą kontroluje posiadając 99% udziałów. Spółka prowadzi działalność na rynku nieruchomości.

Od 21 stycznia 2016 roku do 6 lutego 2017 roku Pan Luzon pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego A. Luzon Group. Od 16 maja 2018 roku Amos Luzon ponownie pełni tę funkcję.

Alon Kadouri – Członek Rady Nadzorczej

Pan Alon Kadouri jest członkiem Rady Nadzorczej Spółki od 1 marca 2017 r.

Pan Alon Kadouri jest Dyplomowanym Księgowym (Certified Public Accountant – CPA) w spółce Ezra Kadouri & Co. CPA od 1988 roku. Od 1998 roku jest partnerem i menedżerem biura Ezra Kadouri & Co. CPA, gdzie jest odpowiedzialny za audyt, doradztwo podatkowe, główne projekty, grupy z branży nieruchomości, spółki rządowe oraz szeroką gamę innych spółek. Pan Alon Kadouri posiada licencjat (BA) w zakresie księgowości (z uprawnieniami biegłego księgowego – kwalifikacja CPA) oraz Expanded Funding uzyskany w Szkole Zarządzania i na Uniwersytecie w Tel Awiwie w Izraelu w latach 1988-1992. W 1998 roku uzyskał uprawnienia Certyfikowanego Mediatora nadane przez Izraelskie Centrum Mediacji oraz Rozwiązywania Konfliktów. Ponadto uczestniczył w szeregu kursów prowadzonych przez Instytut Biegłych Księgowych, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, i inne.

Ofer Kadouri – Członek Rady Nadzorczej

Pan Ofer Kadouri jest członkiem Rady Nadzorczej Spółki od 1 marca 2017 r.

Pan Ofer Kadouri jest Dyplomowanym Księgowym (Certified Public Accountant - CPA) w spółce Ezra Kadouri & Co. CPA od roku 1989. Od 1995 roku jest partnerem i menedżerem biura Ezra Kadouri & Co. CPA, gdzie jest odpowiedzialny za audyt, doradztwo podatkowe, przebieg głównych projektów, grupy z branży nieruchomości, spółki rządowe oraz szeroką gamę innych spółek.

Pan Ofer Kadouri posiada licencjat (BA) w zakresie księgowości (z uprawnieniami biegłego księgowego - kwalifikacja CPA) oraz ekonomii uzyskany na Uniwersytecie w Tel Awiwie w Izraelu w latach 1984-1988. W latach 1999-2000 uzyskał Uprawnienia Biegłego Sądowego nadane przez Izraelski Instytut Biegłych Sądowych oraz Arbitrów. Ponadto uczestniczył w szeregu kursów prowadzonych przez Instytut Biegłych Księgowych, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, Ministerstwo Finansów, i inne.

10.2. 7. Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których członkowie Rady Nadzorczej: (i) pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadają akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Rady Nadzorczej udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) są współnikami. Zadania wykonywane przez członków Rady Nadzorczej we wskazanych poniżej podmiotach nie mają istotnego znaczenia dla Emitenta.

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja
Amos Luzon	Amos Luzon Development and Energy Ltd.	Prezes Zarządu i dyrektor
	TARYA ISRAEL Ltd.	Przewodniczący Rady Dyrektorów
	A. Luzon Assets and Investments Ltd.	Wspólnik, Osoba funkcyjna, Dyrektor
	Ha'nevieim Jerusalem K.L Ltd. (dawniej: TKG Projects 15 Ltd).	Osoba funkcyjna, Dyrektor
	Eilat Art Center Project Ltd.	Dyrektor
	Rishon Lezion football club	Członek Zarządu
	Rom Geves Casings & Coverings (1997) Ltd.	Przewodniczący Rady Dyrektorów
	Innovate Ltd.	Przewodniczący Rady Dyrektorów
	U. Dori Energy Infrastructure Ltd.	Dyrektor
	Mildan Entrepreneurship and Investments Ltd.	Dyrektor
	U. Dori Enterprises Ltd.	Dyrektor
	Triple A Assets Ltd.	Wspólnik
	Unik Ir Yamim Netanya Ltd.	Wspólnik
	Pney Halr Entrepreneurship Ltd.	Wspólnik
	L.A.A Commercial Centers	Wspólnik
	Yarkon Junction Management Ltd.	Wspólnik

	The Rishon Lezion football club	Wspólnik
	Triple A Computing Ltd.	Wspólnik
	Powyższe spółki posiadają udziały w szeregu innych spółek, w szczególności A. Luzon Assets & Investments Ltd. posiada ponad 60% w Amos Luzon Development & Energy Group Ltd., która bezpośrednio i pośrednio posiada 100% udziałów w Spółce.	
	I.T.R. Dori B.V.	Dyrektor zarządzający
	Luzon Ronson Properties Ltd.	Dyrektor
Alon Kadouri	-	-
Ofer Kadouri	Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	Dyrektor
	Ezra Kadouri & Co. CPA Firm	Partner zarządzający i Dyrektor

Źródło: Oświadczenia członków Rady Nadzorczej

10.3. ŁAD KORPORACYJNY

Emitent uznaje zasady ładu korporacyjnego jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Emitent przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

Ład korporacyjny Emitenta jest kształtowany przez obowiązujące przepisy prawa oraz przepisy o charakterze wewnętrznie obowiązującym, w tym w szczególności:

- (a) Statut,
- (b) Regulamin Zarządu.

10.4. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Według wiedzy Emitenta wśród członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej nie występują konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

11. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

Na Datę Prospektu znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego, są podmioty wskazane w poniższej tabeli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% akcji	Liczba głosów	% głosów
I.T.R. Dori B.V.	108 349 187	66,06%	108 349 187	66,06%
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	54 093 672	32,98%	54 093 672	32,98%
Emitent (akcje własne)	1 567 954	0,96%	1 567 954	0,96%
RAZEM:	164 010 813	100%	164 010 813	100%

Źródło: Emitent

Na Datę Prospektu, 100% akcji Spółki jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (jednostkę dominującą najwyższego szczebla), przy czym 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio (poprzez I.T.R. Dori B.V., podmiot w pełni zależny od Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.), a 32,98% udziałów jest posiadanych bezpośrednio. Zgodnie z informacją przekazaną Emitentowi przez I.T.R. Dori B.V. na wszystkich akcjach Emitenta posiadanych przez I.T.R. Dori B.V., I.T.R. Dori B.V., ustanowiło zastaw rejestrowy, służący zabezpieczeniu wierzytelności z obligacji wyemitowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd, których zapadalność jest przewidziana na rok 2026. Wartość tych obligacji wynosi 50,644,539 ILS a spłata obligacji odbywa się stopniowo - 9,208,000 ILS co 6 miesięcy. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczący Rady Nadzorczej, który posiada większość (99%) udziałów w A. Luzon Assets and Investments Ltd, posiadającej większość (ponad 60%) udziałów w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

W dniu 29 czerwca 2023 r. akcjonariusze Emitenta, tj. Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. i I.T.R. Dori B.V. zawarli umowę, której przedmiotem jest reorganizacja działalności Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. W ramach reorganizacji zostanie utworzona nowa spółka izraelska, będąca w całości własnością Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., na którą zostanie przeniesiona wydzielona część działalności obejmująca obszar działalności Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. w zakresie nieruchomości, w tym akcje Emitenta posiadane bezpośrednio przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. Następnie, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. przekaże całość posiadanych udziałów nowoutworzonej spółki izraelskiej na rzecz I.T.R. Dori B.V. Wejście w życie umowy uzależnione jest od uzyskania zgód korporacyjnych organów Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. oraz decyzji organów podatkowych i innych właściwych instytucji, co powinno nastąpić w ciągu 90 dni od dnia zawarcia umowy. Zawarcie przedmiotowej umowy nie powoduje zmian w sposobie kontroli Emitenta. Na Datę Prospektu, bezpośrednim lub pośrednim właścicielem Emitenta nie jest jakikolwiek inny podmiot posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Nie jest on także bezpośrednio lub pośrednio kontrolowany przez jakikolwiek inny podmiot posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Nadużywanie kontroli, rozumianej jako wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, ograniczają powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz postanowienia Statutu i wewnętrznych regulaminów Emitenta.

Emitent, jak każda osoba prawna, działa przez swoje organy, które realizują swe ustawowe i statutowe zadania. Podział kompetencji pomiędzy poszczególne organy ma na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Emitenta. Wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu podlega zasadom opisanym w Kodeksie spółek handlowych oraz Statucie, a tym samym zapewnia przejrzystość i formalizm podejmowanych uchwał. Spółka stosuje również zasady ładu korporacyjnego, w szczególności uznawana jest zasada rządów większości kapitałowej i w związku z tym prymatu większości nad mniejszością, z zapewnieniem mniejszości należytej ochrony jej praw, w granicach określonych przez prawo i dobre obyczaje.

Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

12. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

12.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

12.1.1. Historyczne Informacje Finansowe, zbadane przez biegłego rewidenta, obejmujące ostatnie dwa lata obrotowe, jak również sprawozdanie z badania za każdy rok

W pkt. 22 Prospektu zamieszczono następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 17 marca 2022 r.
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 16 marca 2023 r.

Informacje finansowe, o których mowa powyżej, zostały sporządzone zgodnie z MSSF. Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone i przedstawione w formie, która zostanie przyjęta w kolejnych opublikowanych przez Emitenta sprawozdaniach finansowych, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

12.1.2. Zmiana dnia bilansowego

Emitent nie dokonał zmiany dnia bilansowego w okresie, za który wymagane są historyczne informacje finansowe.

12.1.3. Standardy rachunkowości

Informacje finansowe i sprawozdania finansowe Emitenta są przygotowywane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości zatwierdzonymi przez UE.

12.1.4. Zmiana ram rachunkowości

Historyczne informacje finansowe Emitenta zbadane przez biegłego rewidenta były przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości zatwierdzonymi przez UE i w tym zakresie nie dochodziło do zmian. Emitent nie zamierza przyjmować nowych ram standardów rachunkowości.

12.2. ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE

W pkt. 24 Prospektu zamieszczono następujące sprawozdania finansowe:

- Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2023 r.

12.3. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie biegłego rewidenta z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 17 marca 2022 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok zostało zamieszczone w pkt. 23 Prospektu.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie biegłego rewidenta z badania zostało

przekazane do publicznej wiadomości w dniu 16 marca 2023 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok zostało zamieszczone w pkt. 23 Prospektu.

Biegły rewident dokonał przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r. Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończonych 2023 roku został zamieszczony w pkt. 25 Prospektu.

12.4. KOMENTARZ DOTYCZĄCY WYNIKÓW FINANSOWYCH

Wybrane pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów

Poniżej przedstawiono najważniejsze pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł) za lata 2022 oraz 2021 oraz za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 oraz 2022 roku:

	2022	2021	1Q 2023	1Q 2022
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	300.259	457.677	21.831	112.385
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	22.500	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	-	722	-	-
Przychody	300.259	480.899	21.831	112.385
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(220.832)	(371.223)	(15.235)	(87.186)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(24.976)	-	-
Koszt własny sprzedaży	(220.832)	(396.199)	(15.235)	(87.186)
Zysk brutto	79.427	84.700	6.596	25.199
Koszty sprzedaży i marketingu	(4.565)	(4.760)	(1.354)	(905)
Koszty ogólnego zarządu	(25.505)	(23.676)	(6.355)	(6.237)
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia wycenianych metodą praw własności	1.278	5.763	(647)	695
Wynik z działalności operacyjnej	48.452	59.236	(1.503)	17.922
Przychody finansowe	3.520	600	356	1.290
Koszty finansowe	(8.414)	(4.412)	(2.118)	(1.343)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	4.121	-	5.640	(4.376)
Wynik operacji finansowych netto	-773	(3.812)	3.878	(4.429)
Zysk brutto przed opodatkowaniem	47.679	55.424	2.375	13.493
Podatek dochodowy	(16.328)	(15.077)	(1.885)	(3.907)
Zysk za rok	31.351	40.347	490	9.586

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za lata 2022 oraz 2021 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, dane za okres 1Q 2023 oraz 1Q 2022 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;

Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych i sprzedaży usług spadły o 157,4 mln złotych (34,4%) z 457,7 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku do 300,3 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, co wynika przede wszystkim z przekazania klientom mniejszej liczby lokali (720 lokali) charakteryzujących się niższą średnią jednostkową ceną sprzedaży (417 tysięcy złotych za lokal) w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 885 lokali wydanych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę) o średniej cenie jednostkowej w wysokości 517 tysięcy złotych za lokal.

W trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała grunt rozpoznając z tego tytułu przychody w wysokości 22,5 mln złotych. W 2022 r. nie przeprowadzono podobnej transakcji.

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

Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych

Koszt własny sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych spadł o 150,4 mln (40,5%) z 371,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku do 220,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku. Spadek wynika z mniejszej ilości przekazanych lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w porównaniu do wyższej ilości dostarczonych lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Koszt własny z tytułu sprzedaży gruntu w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniósł 25,0 mln złotych.

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

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usług w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosła 26,5% wobec 19,0% w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, charakteryzujących się różną rentownością w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do projektów dostarczonych klientom w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Miasto Moje V oraz Ursus Centralny Ib (przynosząc odpowiednio 19,8 mln złotych, 19,3 mln złotych oraz 12,7 mln złotych zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 32,4% oraz 26,9%), w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, gdy projektami mającymi istotny wpływ na przychody i rentowność Grupy były: Miasto Moje IV, Viva Jagodno I, Vitalia III oraz Ursus Centralny Ia

(przynosząc odpowiednio 14,6 mln złotych, 11,0 mln złotych, 8,3 mln złotych oraz 9,8 mln złotych zysku brutto, co przełożyło się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 31,1%, 25,1%, 18,1% oraz 17,3%).

W okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku negatywny wpływ na marżę brutto miała strata z tytułu sprzedaży gruntu w wysokości 2,5 mln złotych.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje VI, Miasto Moje V oraz Viva Jagodno IIb (odpowiednio 10,3 mln złotych, 7,4 mln złotych oraz 1,3 mln złotych udziału w przychodach, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 32,2%, 31,2% oraz 19,1%).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. projektami, które znacząco wpłynęły na przychody i rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa i Miasto Moje IV (wniosły odpowiednio 19,3 mln zł i 3,9 mln udziału w przychodach, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,3% i 25,0%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,2 mln złotych (4,1%) z 4,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do 4,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, nieznacząca zmiana kosztów pomiędzy latami spowodowana jest zasadniczo wyższymi nakładami na marketing w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, jak również niższą liczbę sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym (441 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 877 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku). W okresie sprawozdawczym Spółka inwestowała w działania marketingowe w celu pozyskania nowych klientów oraz kontynuowała nową strategię marketingową, dopasowując się do sytuacji rynkowej będącej efektem wzrostu oprocentowania kredytów hipotecznych, i tym samym obniżenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów, jak również negatywnych perspektyw przyszłego rozwoju gospodarki w związku z rosyjską inwazją na Ukrainę. Z drugiej strony w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupie udało się wdrożyć bardzo skuteczne strategie marketingowe dostosowując się do sytuacji wywołanej pandemią Covid-19.

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

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,8 mln złotych (7,7%) z 23,7 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. do 25,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń w związku ze wzrostem zatrudnienia, wyższymi kosztami delegacji z tytułu pozyskiwania potencjalnych inwestorów oraz wzrostem podatków.

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,1 mln złotych (2%) z 6,2 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2022 r. do 6,4 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r., co wynika głównie z wyższych podwyżek kosztów wynagrodzeń, wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu oraz podatków od nieruchomości na projektach, gdzie nie zostały podpisane ostateczne akty notarialne.

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Strata z tytułu operacji finansowych netto spadła o 3,0 mln złotych (79,7%) z 3,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do 0,8 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 4,1 mln złotych, a także pozyskanych odsetek od depozytów i dodatnich różnic kursowych, kompensowanych z drugiej strony wzrostem oprocentowania obligacji w wyniku wzrostu stawki WIBOR.

Grupa w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku zanotowała przychód z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 3,9 mln złotych w porównaniu do kosztów netto 4,4 mln złotych w analogicznym okresie 2022 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 5,6 mln złotych w porównaniu do straty 4,4 mln złotych z tego tytułu w analogicznym okresie 2022 roku.

Zysk netto

Zysk netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 wyniósł 31,4 mln złotych i był niższy o 9,0 mln zł (-22,3%) w porównaniu do zysku netto osiągniętego w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 wyniósł 0,5 mln złotych i był niższy o 9,1 mln zł (-94,9%) w porównaniu do zysku netto osiągniętego w analogicznym okresie 2022 roku.

Wybrane pozycje bilansu

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje z bilansu, w których zaszły istotne zmiany:

	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
	w tys. złotych		
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	837.951	768.348	665.583
Nieruchomości inwestycyjne	63.707	63.139	28.595
Zaliczki otrzymane	193.132	139.911	198.227
Zabezpieczone kredyty bankowe oraz obligacje	214.217	219.667	250.806
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	64.866	70.506	-

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansów; dane za lata 2022 oraz 2021 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, dane za okres 1Q 2023 oraz 1Q 2022 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 768,4 mln złotych w porównaniu do 665,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z zakupów gruntów o łącznej wartości 88,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i skapitalizowanych kosztów finansowania projektów o łącznej wartości 229,3 mln złotych. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 220,8 mln złotych.

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 838,0 mln złotych w porównaniu do 768,4 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wartości powiązany jest przede wszystkim z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych w kwocie 53,4 mln złotych, kosztami zakupu gruntów w kwocie łącznej 7,7 mln złotych i skapitalizowanych kosztów finansowania projektów o łącznej wartości 6,5 mln złotych. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 15,2 mln złotych.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosło 63,1 mln złotych w porównaniu do 28,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wynika zasadniczo z nabycia nowych gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny o łącznej wartości 34,1 mln złotych.

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

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosło 139,9 mln złotych wobec 198,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek wynika zasadniczo z rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 300,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, który jest częściowo zrównoważony zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w kwocie 242,1 mln złotych.

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2023 roku wyniosło 193,1 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie łącznej 69,2 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku, które zostały zrównoważone przez rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 21,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku.

Zabezpieczone kredyty bankowe oraz obligacje

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku wobec 250,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty obligacji serii T w kwocie 50 mln złotych, częściowo skompensowany przez wpływy netto z kredytów w kwocie 16,3 mln złotych (głównie wykorzystanie linii kredytowej Miasto Moje VI w kwocie 11,8 mln złotych). Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosło 203,4 mln złotych, z czego wartość 45,3 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2023 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 5,3 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,9 mln złotych).

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i obligacji wyniosły 214,2 mln złotych na dzień 31 marca 2023 roku wobec 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze zmiany stanu kredytów bankowych w kwocie 5,7 mln złotych (otrzymane kredyty oraz wykorzystanie linii kredytowych w kwocie 27,8 mln zł przy jednoczesnej spłacie kredytów w kwocie 33,4 mln zł oraz naliczonych odsetkach w wysokości 0,5 mln zł). Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31 marca 2023 roku wyniosło 203,6 mln złotych, z czego wartość 45,2 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2024 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 5,2 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,6 mln złotych).

Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Dnia 30 stycznia 2022 oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów inwestorskich typu SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi (SAFE) pozyskując finansowanie w kwocie 60 mln ILS, ekwiwalent 70,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 64,9 mln zł na dzień 31 marca 2023 r. Umowy są klasyfikowane jako zobowiązanie finansowe zgodnie z wymaganiami IFRS zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

W ramach zobowiązań finansowych Grupa posiada zobowiązania wynikające z umów SAFE klasyfikowane jako wyceniane do wartości godziwej. Czynniki, które istotnie wpłynęły na ich wartość godziwą na 31 grudnia 2022 r. i na 31 marca 2023 r.:

- zmiana planów co do IPO wynikająca głównie z otoczenia podatkowego - obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym (otoczenie biznesowe) oraz
- wzrost stopy procentowej notowanych obligacji Luzon Group (otoczenie gospodarcze) w ślad za rosnącymi stopami na rynku izraelskim.

Zobowiązania wg umownych terminów wymagalności

Grupa na bieżąco monitoruje terminy zapadalności zobowiązań finansowych na potrzeby wewnętrzne oraz zarządcze. Poniżej zaprezentowano terminy zapadalności zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2022 r. w przedziałach krótszych i dłuższych niż 12 miesięcy:

Na dzień 31 grudnia 2022*W tysiącach złotych (PLN)*

	Do 3 miesięcy	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania							
Obligacje	5 260	-	49 036	113 617	62 928	-	230 841
Zabezpieczone kredyty bankowe	-	-	16 297	-	-	-	16 297
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	294	294	587	1 174	3 521	12 116	17 985
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62 944	3 983	7 147	-	-	-	74 074
Zobowiązanie SAFE	-	-	70 506	-	-	-	70 506
Razem zobowiązania	68 497	4 276	143 573	114 791	66 449	12 116	409 703

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe;

Informacje dotyczące sprawy Galileo:

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo („Spółka Galileo”), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 r.) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz wykonalny. W 3 podobnych sprawach Spółka Galileo zawarła ugody z powodami. Ponadto Spółka Galileo występuje jako pozwana w 7 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji. W związku z wydaniem powyższego wyroku Spółka zawiązała rezerwę na powyższe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł, z czego, również w związku z zawarciem powyższych ugód, została wykorzystana kwota 376 tys. zł w I kwartale 2023.

Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych za lata 2022 oraz 2021 oraz za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 oraz 2022 roku:

	Za okres zakończony 31 marca		Za okres zakończony 31 grudnia	
	2023	2022	2022	2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5.700	(36.380)	(111.774)	(1.948)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	502	161	(7.800)	(9.922)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6.546)	74.613	35.999	10.205

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za lata 2022 oraz 2021 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, dane za okres 1Q 2023 oraz 1Q 2022 podlegały przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta;

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Grupy z działalności operacyjnej za okres roku zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wyniosły 111,7 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 1,9 mln złotych. Spadek w wysokości 109,8 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu ujemnych przepływów pieniężnych netto o kwotę 194,7 mln złotych w związku ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów z kwoty 436,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do kwoty 242,1 mln złotych otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku;

- wzrostu środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych z 8,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku do 11,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku, co przełożyło się na ujemne przepływy pieniężne w kwocie 2,4 mln złotych;

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

- spadek przepływów w kwocie 58,5 mln złotych z tytułu zakupu gruntów z łącznej wartości 55,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 113,8 mln złotych zapłaconych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku;
- spadek przepływów z tytułu zobowiązań podatkowych w łącznej kwocie 11,0 mln złotych, wynikający z zapłaty podatków w kwocie 9,0 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do zapłaty podatków w kwocie 20,0 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Dodatknie przepływy pieniężne netto Grupy z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku wyniosły 5,7 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2022 roku w wysokości 36,4 mln złotych. Dodatkne przepływy osiągnięte w pierwszym kwartale 2023 r. były pochodną:

- wzrostu zaliczek otrzymanych od klientów o kwotę 53,2 mln złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku;

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

- wzrost stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku o kwotę 48,2 mln złotych.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 7,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 9,9 mln złotych. Ujemne przepływy są w głównej mierze efektem nabycia gruntów pod nieruchomości inwestycyjne na rozwój najmu instytucjonalnego w kwocie 10,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 19,9 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku. Ujemny efekt jest zrównoważony wyższymi dodatnimi wpływami ze wspólnych przedsięwzięć w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w wysokości 11,8 mln złotych w porównaniu do dodatnich wpływów z tego tytułu w wysokości 3,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

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

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 36,0 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w

analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 10,2 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- wpływów z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa typu SAFE) w wysokości 74,6 mln złotych;
- braku spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek od pozostałych jednostek w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 6,7 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- spłaty netto zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 50 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 17,2 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- wpływów netto z tytułu otrzymanych kredytów bankowych w wysokości 12,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 0,7 mln złotych wpływów w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 6,5 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2022 roku w wysokości 74,6 mln złotych. Ujemne przepływy osiągnięte w pierwszym kwartale 2023 r. były pochodną nadwyżki spłat zobowiązań z tytułu kredytów bankowych (33,4 mln złotych) nad wpływami z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych (27,8 mln złotych).

12.5. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

Na Datę Prospektu nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiejkolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowymi, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy uznaje się w szczególności postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

12.6. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

W dniu 25 maja 2023 r. Emitent i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., akcjonariusz dominujący Emitenta, zawarli porozumienie w sprawie umów inwestycyjnych typu SAFE z Inwestorami. Na podstawie porozumienia Emitent zobowiązał się zwrócić Luzon Group finansowanie otrzymane od inwestorów na podstawie umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Emitenta wynikających z umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego, przy czym pierwsza płatność na rzecz Luzon Group w wysokości 5 mln zł (ok. 4,4 mln ILS) stała się wymagalna niezwłocznie po zawarciu porozumienia (25.05.2023 r.), kolejna w wysokości 20 mln zł (ok. 17,7 mln ILS) stała się wymagalna w dniu 31 maja 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem ustalonym przez strony porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Emitenta, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1

stycznia 2024 r., a łączna suma płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln zł (ok. 22 mln ILS), a pozostała część kwoty inwestycji zostanie spłacona w 2025 roku.

W dniu 29 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2022 w kwocie 30 272 000 zł w ten sposób, że: na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta przeznaczyć kwotę 0,18 zł na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależać będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do otrzymania dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 29.521.946,34 zł, a pozostałą część zysku netto Spółki za rok 2022 pozostawić niepodzieloną. Podział zysku w sposób określony powyżej jest uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie negatywnie na zdolność Spółki do spłaty zadłużenia lub realizacji planów rozwojowych, w kontekście aktualnej sytuacji rynkowej i sytuacji na rynku nieruchomości. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku zostanie stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 30 listopada 2023 r. W przypadku braku odbycia takiego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub braku podjęcia przez ww. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odpowiedniej uchwały lub w przypadku podjęcia uchwały o niespełnieniu powyższego warunku, cała kwota zysku za rok 2022 zostanie pozostawiona w Spółce niepodzielona. W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, termin wypłaty dywidendy ustala się na 15 grudnia 2023 roku.

W dniu 3 lipca 2023 r. Emitent dokonał przydziału obligacji serii X o wartości 60 mln zł. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR 6M i marżę w wysokości 4,2%. Obligacje są zabezpieczone hipoteką. Wykup obligacji serii X nastąpi w dniu 3 lipca 2026 r.

Poza powyżej wymienionymi informacjami, po dniu bilansowym 31.03.2023 r. nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy Emitenta.

13. DODATKOWE INFORMACJE

13.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.280.216,26 EUR (słownie: trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów) i dzieli się na 164.010.813 (słownie: sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzynaście) akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR (słownie: dwa eurocenty) każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela. Akcje są niepodzielne.

13.2. STATUT I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299.

Emitent działa na podstawie Statutu (tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie zmiany statutu Ronson Development SE i przyjęcia tekstu jednolitego statutu Ronson Development SE).

Przedmiot działalności Emitenta określa artykuł 3 Statutu. Przedmiotem przeważającej działalności Emitenta ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z). Dodatkowo, stosownie do informacji zamieszczonych w Krajowym Rejestrze Sądowym, przedmiotem pozostałej działalności są: (i) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20.Z), (ii) działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z), (iii) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z), (iv) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z), (v) działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z), (vi) działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z), (vii) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biur (PKD 82.11.Z), (viii) pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z), (ix) pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z).

Podstawowym rodzajem rzeczywiście wykonywanej działalności przez Emitenta (wraz z jego jednostkami zależnymi) jest działalność związana z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka zdecydowała się rozwijać swoją działalność również w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego, w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem.

14. ISTOTNE UMOWY

Na potrzeby niniejszego Prospektu, za umowy istotne zostały uznane te umowy, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta lub podmiotów z Grupy Kapitałowej lub które mają istotne znaczenie z perspektywy działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej w obszarze: zapewnienia finansowania, niezakłóconego prowadzenia działalności operacyjnej, a także mogące mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania zobowiązań z tytułu Obligacji.

Informacje o istotnych umowach, które są częścią normalnego toku działalności Emitenta, znajdują się w Historycznych Informacjach Finansowych, które stanowią załącznik nr 5 do Prospektu.

14.1. UMOWY SAFE

Umowy inwestycyjne SAFE zawarte w dniu 30 stycznia 2022 r. i 22 lutego 2022 r.

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Emitent oraz A. Luzon Group podpisały pięć umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi, tj. Sphera Master Fund L.P., More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P., EJS Galatee Holdings oraz Klirmark Opportunity Fund III L.P. („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i cała kwota została otrzymana przez Emitenta do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Umowy SAFE przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w tym prawo do subskrybowania akcji lub instrumentów zamiennych na akcje Emitenta, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje w A. Luzon Group.

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

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowach SAFE, „zmiana kontroli” jest rozumiana jako zdarzenie, które ma miejsce przed ofertą publiczną Spółki Ronson Development SE na rynku regulowanym w Tel Avivie, kiedy wszystkie lub większość akcji lub aktywów Ronsona zostanie sprzedana stronie trzeciej, w ramach pojedynczej transakcji lub wielu transakcji, poprzez sprzedaż akcji, sprzedaż aktywów, fuzję, reorganizację lub w inny sposób.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość godziwa umowy wyniosła 56.418 tys. szekli izraelskich (70.506 tys. złotych) przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. Zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 4.121 tys. złotych został ujęty w rachunku wyników, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach. Termin spłaty zobowiązania przypada na sierpień 2023 r., z możliwością decyzji inwestorów o przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy.

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

subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

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

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny, tj. 31.12.2022 roku, Zarząd spółki szacuje, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie.

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

W celu wyceny wartości godziwej SAFE wyceniono stratę inwestorów wynikającą z faktu, że obiecano im obligacje z YTM 3%, podczas gdy YTM obligacji Luzon (seria 10) na rynku wynosi 6,54%.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE, strata inwestorów pomniejsza pierwotną kwotę SAFE.

W dniu 25 maja 2023 r. Emitent oraz Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („Luzon Group”), działając za zgodą Rady Nadzorczej Emitenta, wyrażoną na podstawie art. 384¹ § 1 Kodeksu spółek handlowych w uchwale z dnia 25 maja 2023 r., zawarli porozumienie w sprawie umów SAFE. Ze względu na to, że Emitent podjął decyzję, iż w terminie określonym w umowach SAFE nie będzie ubiegał się o dopuszczenie akcji Emitenta do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiwie, to na podstawie porozumienia zobowiązał się zwrócić Luzon Group finansowanie otrzymane od Inwestorów na podstawie umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń Luzon Group wobec Emitenta wynikających z umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego, przy czym pierwsza płatność na rzecz Luzon Group w wysokości 5 mln PLN (ok. 4,4 mln ILS) stała się wymagalna niezwłocznie po zawarciu przedmiotowego porozumienia, kolejna w wysokości 20 mln PLN (ok. 17,7 mln ILS) stała się wymagalna w dniu 31 maja 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem ustalonym przez strony przedmiotowego porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Emitenta, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 r., a łączna suma płatności na rzecz Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln PLN (ok. 22 mln ILS), a pozostała część kwoty inwestycji zostanie spłacona w 2025 roku.

W dniu 7 lipca 2023 r. Emitent oraz Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. zawarli aneks do porozumienia z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie umów SAFE. W aneksie Emitent oraz Luzon Group postanowili, że zobowiązanie Emitenta względem Luzon Group, wynikające z porozumienia, zostanie powiększone o oprocentowanie w wysokości 3% w skali roku.

14.2. UMOWY KREDYTOWE

Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom zawarta przez „RONSON DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – URSUS CENTRALNY” spółka komandytowa z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

„RONSON DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – URSUS CENTRALNY” spółka komandytowa („Kredytobiorca”) zawarła w dniu 11 kwietnia 2022 r. umowę kredytu inwestorskiego Nowy Dom z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu – 55.900.000,00 zł;
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu – 55.900.000,00 zł;
- 3) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 11 kwietnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.;
- 4) cel kredytu - finansowanie i refinansowanie kosztów netto (w tym kosztów opłat i prowizji bankowych za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu i poniżej wskazanego kredytu na VAT) związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami 5 i 6 z usługami i podziemnymi garażami, zlokalizowanych w Warszawie, dzielnica Ursus – zadanie inwestycyjne w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ursus Centralny IV” oraz na finansowanie należnych odsetek od kredytu i kredytu obrotowego odnawialnego przeznaczonego na finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z Inwestycją udzielonego Kredytobiorcy na podstawie umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej zawartego w dniu 11 kwietnia 2022 r. pomiędzy Kredytobiorcą a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., która została opisana poniżej;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,5 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu (niektóre ze wskazanych zabezpieczeń stanowią także zabezpieczenia umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej zawartego w dniu 11 kwietnia 2022 r. pomiędzy Kredytobiorcą a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., która została opisana poniżej, i zostały również powtórzone w opisie zabezpieczeń wskazanej umowy):
 - hipoteka umowna łączna do kwoty 92.850.000,00 zł wpisana na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy oraz umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej zawartego w dniu 11 kwietnia 2022 r. pomiędzy Kredytobiorcą a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., która została opisana poniżej, na przysługującym Kredytobiorcy prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położoną w Warszawie, ul. Silnikowa;
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnej na zabezpieczenie z umowy ubezpieczenia inwestycji Ursus Centralny IV obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie – z umowy ubezpieczenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych jako 5 i 6 z usługami i podziemnymi garażami, zlokalizowanych w Warszawie, dzielnica Ursus – inwestycji Ursus Centralny IV;
 - pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. dotyczących inwestycji Ursus Centralny IV, z wyłączeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego, i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 92.850.000,00 zł na wierzytelnościach z umów wymienionych rachunków;

- pierwszorzędny zastaw cywilny i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 92.850.000,00 zł na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi oraz komandytariuszom w spółce Kredytobiorcy;
 - pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 92.850.000,00 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny – w postaci przedsiębiorstwa Kredytobiorcy zlokalizowanego w Warszawie, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, z wyłączeniem środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w innym banku niż PKO BP S.A., przy czym PKO BP S.A. dopuszcza możliwość rezygnacji z zawarcia z Kredytobiorcą umowy przelewu wierzytelności na rzecz PKO BP S.A. z obowiązującej umowy ubezpieczenia przedsiębiorstwa Kredytobiorcy oraz możliwość rezygnacji z zaspokojenia PKO BP S.A. jako zastawnika w sposób określony w art. 27 pkt 3 Ustawy o zastawie rejestrowym, tj. poprzez oddanie przedsiębiorstwa Kredytobiorcy w dzierżawę osobie trzeciej wskazanej przez PKO BP S.A. i otrzymywanie czynszu z tytułu tej dzierżawy;
 - pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 92.850.000,00 zł na papierach wartościowych zdematerializowanych / innych niż zdematerializowane – obligacjach (gdy wystąpią);
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych / sprzedaży generujących przychody z inwestycji Ursus Centralny IV (z wyłączeniem umów deweloperskich), bez konieczności powiadamiania nabywców (tzw. „cesja cicha”); w przypadku, gdy w opinii PKO BP S.A. Kredytobiorca utraci zdolność kredytową lub naruszy warunki przedmiotowej umowy i umowy kredytu na VAT opisanej poniżej, PKO BP S.A. ma prawo powiadomić nabywców o dokonany przelew;
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji Ursus Centralny IV;
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a generalnym wykonawcą inwestycji Ursus Centralny IV (jeśli dotyczy), wystawionej przez inny bank niż PKO BP S.A. lub towarzystwo ubezpieczeniowe, którego wybór zostanie zweryfikowany przez PKO BP S.A.;
 - warunkowy (w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia przedmiotowej umowy lub umów wskazanych w przedmiotowej umowie) przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Kredytobiorcy;
 - gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji Ursus Centralny IV wystawiona przez Emitenta w formie umowy wsparcia łącznie w kwocie do 7,5% budżetu inwestycji Ursus Centralny IV, z wyłączeniem kosztów zakupu gruntu, tj. do kwoty łącznej 4.852.575 zł;
- 7) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować pobraniem dodatkowej opłaty nie niższej niż 10.000,00 zł, podwyższeniem oprocentowania kredytu o 0,50 p.p. lub możliwością żądania przez Kredytobiorcę ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń;
- 8) Umowa kredytu przewiduje także:
- złożenie przez Kredytobiorcę w PKO BP S.A. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC, o treści satysfakcjonującej PKO BP S.A., na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty

83.850.000,00 zł, a PKO BP SA będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku,

- złożeniu przez Kredytobiorcę w PKO BP S.A. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy kredytu na VAT, która została opisana poniżej, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC, o treści satysfakcjonującej PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 9.000.000,00 zł, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej zawarta przez „RONSON DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – URSUS CENTRALNY” spółka komandytowa z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

„RONSON DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – URSUS CENTRALNY” spółka komandytowa („Kredytobiorca”) zawarła w dniu 11 kwietnia 2022 r. umowę kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu – 6.000.000,00 zł;
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu – 6.000.000,00 zł;
- 3) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 11 kwietnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.;
- 4) cel kredytu - finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją inwestycji Ursus Centralny IV;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,5 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - hipoteka umowna łączna do kwoty 92.850.000,00 zł wpisana na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy oraz umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej zawartego w dniu 11 kwietnia 2022 r. pomiędzy Kredytobiorcą a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., która została opisana poniżej, na przysługującym Kredytobiorcy prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położoną w Warszawie, ul. Silnikowa;
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnej na zabezpieczenie z umowy ubezpieczenia inwestycji Ursus Centralny IV obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie – z umowy ubezpieczenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych jako 5 i 6 z usługami i podziemnymi garażami, zlokalizowanych w Warszawie, dzielnica Ursus – inwestycji Ursus Centralny IV;
 - pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. dotyczących inwestycji Ursus Centralny IV, z wyłączeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego, i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 92.850.000,00 zł na wierzytelnościach z umów wymienionych rachunków;
 - pierwszorzędny zastaw cywilny i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 92.850.000,00 zł na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi oraz komandytariuszom w spółce Kredytobiorcy;

- pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 92.850.000,00 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny – w postaci przedsiębiorstwa Kredytobiorcy zlokalizowanego w Warszawie, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, z wyłączeniem środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w innym banku niż PKO BP S.A., przy czym PKO BP S.A. dopuszcza możliwość rezygnacji z zawarcia z Kredytobiorcą umowy przelewu wierzytelności na rzecz PKO BP S.A. z obowiązującej umowy ubezpieczenia przedsiębiorstwa Kredytobiorcy oraz możliwość rezygnacji z zaspokojenia PKO BP S.A. jako zastawnika w sposób określony w art. 27 pkt 3 Ustawy o zastawie rejestrowym, tj. poprzez oddanie przedsiębiorstwa Kredytobiorcy w dzierżawę osobie trzeciej wskazanej przez PKO BP S.A. i otrzymywanie czynszu z tytułu tej dzierżawy;
 - pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 93.850.000,00 zł na papierach wartościowych zdematerializowanych / innych niż zdematerializowane – obligacjach (gdy wystąpią);
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych / sprzedaży generujących przychody z inwestycji Ursus Centralny IV (z wyłączeniem umów deweloperskich), bez konieczności powiadamiania nabywców (tzw. „cesja cicha”); w przypadku, gdy w opinii PKO BP S.A. Kredytobiorca utraci zdolność kredytową lub naruszy warunki przedmiotowej umowy i umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom, która została opisana powyżej, PKO BP S.A. ma prawo powiadomić nabywców o dokonanym przelewie;
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji Ursus Centralny IV;
 - przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a generalnym wykonawcą inwestycji Ursus Centralny IV (jeśli dotyczy), wystawionej przez inny bank niż PKO BP S.A. lub towarzystwo ubezpieczeniowe, którego wybór zostanie zweryfikowany przez PKO BP S.A.;
 - warunkowy (w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia przedmiotowej umowy lub umów wskazanych w przedmiotowej umowie) przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Kredytobiorcy;
 - gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji Ursus Centralny IV wystawiona przez Emitenta w formie umowy wsparcia łącznie w kwocie do 7,5% budżetu inwestycji Ursus Centralny IV, z wyłączeniem kosztów zakupu gruntu, tj. do kwoty łącznej 4.852.575 zł;
- 7) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować pobraniem dodatkowej opłaty nie niższej niż 10.000,00 zł, podwyższeniem oprocentowania kredytu o 0,50 p.p. lub możliwością żądania przez Kredytobiorcę ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń;
- 8) Umowa kredytu przewiduje także:
- złożenie przez Kredytobiorcę w PKO BP S.A. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC, o treści satysfakcjonującej PKO BP S.A., na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 83.850.000,00 zł, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku,

- złożenie przez Kredytobiorcę w PKO BP S.A. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy kredytu na VAT, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC, o treści satysfakcjonującej PKO BP S.A., na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 9.000.000,00 zł, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Umowa kredytu zawarta przez RONSON DEVELOPMENT STUDZIENNA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z mBank S.A.

RONSON DEVELOPMENT STUDZIENNA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Kredytobiorca”) zawarła w dniu 12 kwietnia 2023 r. umowę kredytu z mBank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu:
 - terminowy kredyt budowlany w maksymalnej wysokości równej niższej z następujących kwot: (i) kwocie całkowitego zaangażowania dla kredytu budowlanego (tj. kwocie 40.779.260,20 zł), (ii) kwocie równej 70,00% całkowitych kosztów projektu Studzienna, (iii) kwocie nie wyższej niż 61,25% zaakceptowanej przez mBank S.A. wartości rynkowej nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach 11/1, 11/2 i 10 położonej w Warszawie przy ul. Studziennej 5 i ul. Studziennej 7, określonej w jej pierwotnej wycenie,
 - odnawialny kredyt obrotowy (kredyt VAT) – do maksymalnej wysokości całkowitego zaangażowania dla kredytu VAT (tj. 4.000.000,00 zł);
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu:
 - kredyt budowlany – 40.779.260,20 zł;
 - kredyt VAT – do maksymalnej wysokości całkowitego zaangażowania dla kredytu VAT (tj. 4.000.000,00 zł);
- 3) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 12 kwietnia 2023 r. do dnia przypadającego 36 miesięcy po pierwszym dniu wypłaty kredytu albo dzień 31 maja 2026 r., a jeżeli nie jest to dzień roboczy, to bezpośrednio poprzedzający go dzień roboczy - w zależności, który z tych dni nastąpi wcześniej (pierwsza wypłata nastąpiła 7 lipca – kwota 12.468.049,73 PLN);
- 4) cel kredytu:
 - kredyt budowlany – finansowanie lub refinansowanie do 70,00% kosztów budowy inwestycji Studzienna, stanowiących nie więcej niż 61,25% zaakceptowanej przez mBank S.A. wartości rynkowej nieruchomości, w tym odsetek od kredytów i prowizji należnych na podstawie umowy;
 - kredyt VAT – finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z działalnością gospodarczą w zakresie budowy budynku mieszkaniowego w ramach inwestycji Studzienna, w tym podatku VAT od kosztów projektu finansowanych lub refinansowanych z wypłat z kredytu budowlanego, który nie został zwrócony Kredytobiorcy;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,8 p.p. (kredyt budowlany) / 2,2 p.p. (kredyt VAT), a w przypadkach określonych w umowie kredytu, w oparciu o odpowiednią podwyższoną stopę procentową określoną w umowie kredytu;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - hipoteka z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowiona na nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach 11/1, 11/2 i 10 położonej w Warszawie przy ul. Studziennej 5 i ul. Studziennej 7 na podstawie oświadczenia o hipotece złożonego przez Kredytobiorcę w celu

zabezpieczenia wierzytelności mBank S.A. wynikających z przedmiotowej umowy lub powstałych w związku z nią, o ustanowieniu (z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. na pierwszym miejscu) hipoteki na wskazanej powyżej nieruchomości, łącznie do kwoty 150,00% kwoty sumy całkowitego zaangażowania dla obu kredytów, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A., tj. do kwoty 67.168.890,30 zł;

- zastaw rejestrowy i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowione na rzecz mBank S.A. na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy;
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowione na rzecz mBank S.A. na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy, z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Studzienna oraz rachunku VAT split payment;
- zastaw rejestrowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowiony na rzecz mBank S.A. na wierzytelnościach o wypłatę środków z powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Studzienna;
- blokady rachunków bankowych Kredytobiorcy (z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Studzienna oraz rachunku VAT split payment, ustanowione na podstawie instrukcji blokady rachunków;
- pełnomocnictwo dla mBank S.A. do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy, z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Studzienna oraz rachunku VAT split payment;
- przelew na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu;
- przelew na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie praw generalnego wykonawcy z polisy ubezpieczeniowej dla prac budowlanych dotyczących budynku w inwestycji Studzienna (CAR), na podstawie umowy przelewu ubezpieczenia generalnego wykonawcy jedynie w przypadku, gdy Kredytobiorca nie jest ubezpieczonym na podstawie umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowlanych i montażowych dotyczących budynku zawartej przez generalnego wykonawcę);
- podporządkowanie wierzytelności (wraz z ich przelewem) na podstawie umowy podporządkowania o zobowiązania wierzycieli podporządkowanych wynikającymi z umowy podporządkowania;
- zobowiązania sponsora (Ronson Development Finco sp. z o.o.) wynikające z umowy wsparcia – zobowiązanie do dofinansowania Kredytobiorcy w celu pokrycia przekroczonych kosztów (wszelkich kosztów realizacji inwestycji Studzienna, przekraczających całkowite koszty projektu określone w przedmiotowej umowie lub poszczególne pozycje kosztowe ujęte w budżecie kosztów projektu, o ile wystąpią) do kwoty stanowiącej 7,50% całkowitych kosztów projektu Studzienna bez uwzględniania wartości nieruchomości oraz kwoty rezerwy określonej w budżecie kosztów projektu, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A. tj. do kwoty łącznej 3.234.306,45 zł;
- poręczenie sponsora (Ronson Development Finco sp. z o.o.) na podstawie umowy poręczenia za roszczenia z umów deweloperskich (o ile przed złożeniem we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wpis hipoteki ustanowionej na podstawie oświadczenia o hipotece do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w ramach inwestycji Studzienna złożono jakiegokolwiek wniosek o ujawnienie jakiegokolwiek roszczenia wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej lub dokonano wpisu dotyczącego takiego roszczenia);
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się, na rzecz mBank S.A., egzekucji w związku z przedmiotową umową, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla kredytu budowlanego oraz do kwoty

stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu VAT, złożone w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 5 KPC, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A. , tj. do kwoty łącznej 67.168.890,30 zł.

Umowa kredytu zawarta przez RONSON DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 8 spółka komandytowa z mBank S.A.

RONSON DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 8 spółka komandytowa („Kredytobiorca”) zawarła w dniu 23 czerwca 2023 r. umowę kredytu z mBank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu:
 - terminowy kredyt budowlany w maksymalnej wysokości równej niższej z następujących kwot: (i) kwocie całkowitego zaangażowania dla kredytu budowlanego (tj. kwocie 37.000.000,00 zł), (ii) kwocie równej 71,00% całkowitych kosztów projektu Grunwald Między Drzewami, (iii) kwocie nie wyższej niż 64,00% zaakceptowanej przez mBank S.A. wartości rynkowej nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach 7/2, 7/1 i 8, z obrębu ewidencyjnego 0036, Junikowo, o łącznej powierzchni 5.004 metrów kwadratowych, położoną w Poznaniu, przy ul. Smardzewskiej 9 i Smardzewskiej 11, określonej w jej pierwotnej wycenie,
 - odnawialny kredyt obrotowy (kredyt VAT) – do maksymalnej wysokości całkowitego zaangażowania dla kredytu VAT (tj. 3.500.000,00 zł);
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu:
 - kredyt budowlany – 37.000.000,00 zł;
 - kredyt VAT – do maksymalnej wysokości całkowitego zaangażowania dla kredytu VAT (tj. 3.500.000,00 zł);
- 3) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 23 czerwca 2023 r. do dnia przypadającego 36 miesięcy po pierwszym dniu wypłaty kredytu albo dzień 31 sierpnia 2026 r., a jeżeli nie jest to dzień roboczy, to bezpośrednio poprzedzający go dzień roboczy - w zależności, który z tych dni nastąpi wcześniej (na Datę Prospektu nie dokonano jeszcze wypłaty kredytu);
- 4) cel kredytu:
 - kredyt budowlany – finansowanie lub refinansowanie do 71,00% kosztów budowy inwestycji Grunwald Między Drzewami, stanowiących nie więcej niż 64,00% zaakceptowanej przez mBank S.A. wartości rynkowej nieruchomości, w tym odsetek od kredytów i prowizji należnych na podstawie umowy;
 - kredyt VAT – finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z działalnością gospodarczą w zakresie budowy budynku mieszkaniowego w ramach inwestycji Grunwald Między Drzewami, w tym podatku VAT od kosztów projektu finansowanych lub refinansowanych z wypłat z kredytu budowlanego, który nie został zwrócony Kredytobiorcy;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,80 p.p. (kredyt budowlany) / 2,20 p.p. (kredyt VAT), a w przypadkach określonych w umowie kredytu, w oparciu o odpowiednią podwyższoną stopę procentową określoną w umowie kredytu;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - hipoteka z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowiona na nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach 7/2, 7/1 i 8, z obrębu ewidencyjnego 0036, Junikowo, o łącznej powierzchni 5.004 metrów kwadratowych, położoną w Poznaniu, przy ul. Smardzewskiej 9 i Smardzewskiej 11, na

podstawie oświadczenia o hipotecę złożonego przez Kredytobiorcę w celu zabezpieczenia wierzytelności mBank S.A. wynikających z przedmiotowej umowy lub powstałych w związku z nią, o ustanowieniu (z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. na pierwszym miejscu) hipoteki na wskazanej powyżej nieruchomości, łącznie do kwoty 150,00% kwoty sumy całkowitego zaangażowania dla obu kredytów, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A., tj. do kwoty 60.750.000,00 zł;

- zastaw rejestrowy i zastawy zwykłe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowione na rzecz mBank S.A. na prawach majątkowych Komplementariusza w spółce Kredytobiorcy;
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowione na rzecz mBank S.A. na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy, z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Grunwald Między Drzewami oraz rachunku VAT split payment;
- zastaw rejestrowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowiony na rzecz mBank S.A. na wierzytelnościach o wypłatę środków z powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Grunwald Między Drzewami;
- blokady rachunków bankowych Kredytobiorcy (z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Grunwald Między Drzewami oraz rachunku VAT split payment, ustanowione na podstawie instrukcji blokady rachunków;
- pełnomocnictwo dla mBank S.A. do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy, z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Grunwald Między Drzewami oraz rachunku VAT split payment;
- przelew na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu;
- przelew na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie praw generalnego wykonawcy z polisy ubezpieczeniowej dla prac budowlanych dotyczących budynków w inwestycji Grunwald Między Drzewami (CAR), na podstawie umowy przelewu ubezpieczenia generalnego wykonawcy jedynie w przypadku, gdy Kredytobiorca nie jest ubezpieczonym na podstawie umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowlanych i montażowych dotyczących budynku zawartej przez generalnego wykonawcę);
- podporządkowanie wierzytelności (wraz z ich przelewem) na podstawie umowy podporządkowania o zobowiązania wierzycieli podporządkowanych wynikającymi z umowy podporządkowania;
- zobowiązania sponsora (Ronson Development Construction sp. z o.o.) wynikające z umowy wsparcia – zobowiązanie do dofinansowania Kredytobiorcy w celu pokrycia przekroczonych kosztów (wszelkich kosztów realizacji inwestycji Grunwald Między Drzewami, przekraczających całkowite koszty projektu określone w przedmiotowej umowie lub poszczególne pozycje kosztowe ujęte w budżecie kosztów projektu, o ile wystąpią) do kwoty stanowiącej 10% całkowitych kosztów projektu Grunwald Między Drzewami bez uwzględniania wartości nieruchomości oraz kwoty rezerwy określonej w budżecie kosztów projektu, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A. tj. do kwoty łącznej 5.240.112,06 zł;
- poręczenie sponsora (Ronson Development Construction sp. z o.o.) na podstawie umowy poręczenia za roszczenia z umów deweloperskich (o ile przed złożeniem we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wpis hipoteki ustanowionej na podstawie oświadczenia o hipotecę do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w ramach inwestycji Grunwald Między Drzewami

złożono jakiegokolwiek wniosek o ujawnienie jakiegokolwiek roszczenia wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej lub dokonano wpisu dotyczącego takiego roszczenia);

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się, na rzecz mBank S.A., egzekucji w związku z przedmiotową umową, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla kredytu budowlanego oraz do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu VAT, złożone w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 5 KPC, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A., tj. do kwoty łącznej 60.750.000,00 zł.

Umowa kredytu zawarta przez Thame spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z mBank S.A.

Thame spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Kredytobiorca”) zawarła w dniu 23 czerwca 2023 r. umowę kredytu z mBank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu:
 - terminowy kredyt budowlany w maksymalnej wysokości równej niższej z następujących kwot: (i) kwocie całkowitego zaangażowania dla kredytu budowlanego (tj. kwocie 26.000.000,00 zł), (ii) kwocie równej 68,00% całkowitych kosztów projektu Thame, (iii) kwocie nie wyższej niż 57,00% zaakceptowanej przez mBank S.A. wartości rynkowej nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze 29/55, z obrębu ewidencyjnego 1-02-28, o łącznej powierzchni 10.056 metrów kwadratowych, położoną w Warszawie, przy ul. Jaśminowej, określonej w jej pierwotnej wycenie,
 - odnawialny kredyt obrotowy (kredyt VAT) – do maksymalnej wysokości całkowitego zaangażowania dla kredytu VAT (tj. 3.000.000,00 zł);
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu:
 - kredyt budowlany – 26.000.000,00 zł;
 - kredyt VAT – do maksymalnej wysokości całkowitego zaangażowania dla kredytu VAT (tj. 3.000.000,00 zł);
- 3) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 23 czerwca 2023 r. do dnia przypadającego 36 miesięcy po pierwszym dniu wypłaty kredytu albo dzień 31 grudnia 2026 r., a jeżeli nie jest to dzień roboczy, to bezpośrednio poprzedzający go dzień roboczy - w zależności, który z tych dni nastąpi wcześniej (na Datę Prospektu nie dokonano jeszcze wypłaty kredytu);
- 4) cel kredytu:
 - kredyt budowlany – finansowanie lub refinansowanie do 68,00% kosztów budowy inwestycji Thame, stanowiących nie więcej niż 57,00% zaakceptowanej przez mBank S.A. wartości rynkowej nieruchomości, w tym odsetek od kredytów i prowizji należnych na podstawie umowy;
 - kredyt VAT – finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z działalnością gospodarczą w zakresie budowy budynku mieszkaniowego w ramach inwestycji Thame, w tym podatku VAT od kosztów projektu finansowanych lub refinansowanych z wypłat z kredytu budowlanego, który nie został zwrócony Kredytobiorcy;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,90 p.p. (kredyt budowlany) / 2,50 p.p. (kredyt VAT), a w przypadkach określonych w umowie kredytu, w oparciu o odpowiednią podwyższoną stopę procentową określoną w umowie kredytu;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - hipoteka z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowiona na nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze 29/55, z obrębu ewidencyjnego 1-02-28, o łącznej powierzchni 10.056

metrów kwadratowych, położoną w Warszawie, przy ul. Jaśminowej, na podstawie oświadczenia o hipotece złożonego przez Kredytobiorcę w celu zabezpieczenia wierzytelności mBank S.A. wynikających z przedmiotowej umowy lub powstałych w związku z nią, o ustanowieniu (z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. na pierwszym miejscu) hipoteki na wskazanej powyżej nieruchomości, łącznie do kwoty 150,00% kwoty sumy całkowitego zaangażowania dla obu kredytów, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A., tj. do kwoty 43.500.000,00 zł;

- zastaw rejestrowy i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowione na rzecz mBank S.A. na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy;
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowione na rzecz mBank S.A. na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy, z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Thame oraz rachunku VAT split payment;
- zastaw rejestrowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowiony na rzecz mBank S.A. na wierzytelnościach o wypłatę środków z powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Thame;
- blokady rachunków bankowych Kredytobiorcy (z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Thame oraz rachunku VAT split payment, ustanowione na podstawie instrukcji blokady rachunków;
- pełnomocnictwo dla mBank S.A. do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy, z wyłączeniem powierniczego rachunku mieszkaniowego projektu Thame oraz rachunku VAT split payment;
- przelew na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu;
- przelew na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie praw generalnego wykonawcy z polisy ubezpieczeniowej dla prac budowlanych dotyczących budynków w inwestycji Thame (CAR), na podstawie umowy przelewu ubezpieczenia generalnego wykonawcy jedynie w przypadku, gdy Kredytobiorca nie jest ubezpieczonym na podstawie umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowlanych i montażowych dotyczących budynku zawartej przez generalnego wykonawcę);
- podporządkowanie wierzytelności (wraz z ich przelewem) na podstawie umowy podporządkowania o zobowiązania wierzycieli podporządkowanych wynikającymi z umowy podporządkowania;
- zobowiązania sponsora (Tras 2016 sp. z o.o.) wynikające z umowy wsparcia – zobowiązanie do dofinansowania Kredytobiorcy w celu pokrycia przekroczonych kosztów (wszelkich kosztów realizacji inwestycji Thame, przekraczających całkowite koszty projektu określone w przedmiotowej umowie lub poszczególne pozycje kosztowe ujęte w budżecie kosztów projektu, o ile wystąpią) do kwoty stanowiącej 10% całkowitych kosztów projektu Thame bez uwzględniania wartości nieruchomości oraz kwoty rezerwy określonej w budżecie kosztów projektu, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A. tj. do kwoty łącznej 3.842.777,90 zł;
- poręczenie sponsora (Tras 2016 sp. z o.o.) na podstawie umowy poręczenia za roszczenia z umów deweloperskich (o ile przed złożeniem we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wpis hipoteki ustanowionej na podstawie oświadczenia o hipotece do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w ramach inwestycji Thame złożono jakiegokolwiek wniosek o ujawnienie jakiegokolwiek roszczenia wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej lub dokonano wpisu dotyczącego takiego roszczenia);
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się, na rzecz mBank S.A., egzekucji w związku z przedmiotową umową, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla kredytu budowlanego oraz do kwoty

stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu VAT, złożone w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 5 KPC, w formie i o treści satysfakcjonującej mBank S.A. , tj. do kwoty łącznej 43.500.000,00 zł.

15. DOSTĘPNE DOKUMENTY

15.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Emitent oświadcza, że w okresie ważności Prospektu na Stronie Internetowej można zapoznać się z następującymi dokumentami:

- (a) Statutem Emitenta;
- (b) Skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta za lata obrotowe 2021 i 2022.
- (c) Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z raportem z przeglądu biegłego rewidenta za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r.

Emitent oraz Firma Inwestycyjna nieodpłatnie dostarczą egzemplarz Prospektu na trwałym nośniku każdemu potencjalnemu Inwestorowi na żądanie. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o egzemplarz papierowy, Emitent oraz Firma Inwestycyjna dostarczą papierową wersję Prospektu. Obowiązek dostarczenia ogranicza się do jurysdykcji, w której jest składana Oferta publiczna Obligacji.

16. PODSTAWOWE INFORMACJE O OFERCIE

16.1. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ

W ocenie Emitenta, na Datę Prospektu, interesy osób prawnych i fizycznych ograniczają się do udziału w przygotowaniu emisji Obligacji oraz jej obsługi. Podmiotami w szczególności zaangażowanymi w przygotowanie emisji są Firma Inwestycyjna i członkowie konsorcjum dystrybucyjnego, prowadzący zapisy na Obligacje, o ile takie powstanie, Doradca Prawny, a także Emitent i osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Zarząd Emitenta z uwagi na zamiar pozyskania środków na dalszy rozwój, zainteresowany jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Firma Inwestycyjna zawarła umowę z Emitentem, na mocy której świadczy na rzecz Spółki usługi związane z przeprowadzaniem ofert publicznych Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej zależne jest od ilości sprzedanych Obligacji. W związku z powyższym Firma Inwestycyjna zainteresowana jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Doradca Prawny zawarł umowę z Emitentem, na mocy której świadczy usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz w zakresie jego zatwierdzenia przez KNF. Wynagrodzenie Doradcy Prawnego zostało ukształtowane w sposób ryczałtowy, niezależny od wyników oferty publicznej Obligacji.

Emitentowi, na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji. Emitent nie posiada również wiedzy na temat mogącego istnieć konfliktu interesów pomiędzy ww. podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną). Współpraca z ww. wymienionymi podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną) będzie przebiegać na podstawie umów już podpisanych oraz przepisów prawa. Z tytułu wykonywania ww. umów wspomniane podmioty otrzymają wynagrodzenie.

Firma Inwestycyjna oraz Doradca Prawny nie posiadają udziałowych papierów wartościowych Emitenta lub udziałowych papierów wartościowych jednostek zależnych Emitenta. Pomędzy Firmą Inwestycyjną oraz Doradcą Prawnym a głównymi akcjonariuszami Emitenta nie istnieją żadne dodatkowe umowy lub uzgodnienia.

16.2. POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Cel emisji wspólny dla wszystkich Obligacji nie został określony. Cel emisji Obligacji danej serii zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta. Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania wpływów z emisji Obligacji do spłaty zadłużenia z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji. Jeżeli wpływy z danej serii Obligacji będą miały być wykorzystane do konkretnych celów, w tym do spłaty zadłużenia w szczególności z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji, informacja na ten temat zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Ponadto, środki, które Spółka planuje pozyskać z emisji Obligacji objętych Prospektem będą przeznaczone na finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w tym wydatki biznesowe, czy zakup działek, jak również refinansowanie zadłużenia Emitenta, w tym zadłużenia wobec Luzon Group.

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji na podstawie Prospektu wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 175.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 6.000.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 169.000.000 zł.

17. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU

17.1. OPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175.000.000 zł.

Wartość nominalna oraz Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami stanowić będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie Ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji.

Obligacje będą zdematerializowane, tj. nie będą posiadać formy dokumentu. Obligacje nie będą uprzywilejowane. Zbywalność Obligacji nie będzie ograniczona. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Obligacje będą obligacjami odsetkowymi. Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone, jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie albo w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie za pośrednictwem Agenta Emisji.

Na Datę Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Niezwłocznie po nadaniu przez KDPW kodu ISIN dla Obligacji danej serii wyemitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent powiadomi o tym Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

17.2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE

Obligacje utworzone są na podstawie przepisów Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie.

17.3. FORMA OBLIGACJI

Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane.

Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW na podstawie art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie albo art. 7a ust. 10 Ustawy o Obrocie.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje, będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.

17.4. CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ / DOPUSZCZONYCH DO OBROTU

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem oferowania Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175.000.000 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów złotych) w trybie oferty publicznej.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 roku w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji.

17.5. WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

17.6. WZGLĘDNE UPRIWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ – W STOSOWNYCH PRZYPADKACH – INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYCJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59 UE

Zobowiązania z Obligacji stanowić będą bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, będą równorzędne (pari-passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone, jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

17.7. OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW

17.7.1. Informacje ogólne

W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175.000.000 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji, w tym z tytułu świadczeń okresowych, wynosi 10 lat.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

17.7.2. Prawo do Wykupu Obligacji

17.7.2.1. Dzień Wykupu

Dzień Wykupu danej serii Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

17.7.2.2. Wcześniejszy wykup

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji przewidują zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu), w szczególności stanowią, że w razie spełnienia określonych przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.

17.7.2.3. Wartość i sposób wykupu

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec dnia ustalenia prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KPDW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

17.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek

Obligatariusz oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji uprawniony będzie do otrzymania Odsetek.

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowił ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w Dniu Emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od dnia wymagalności świadczenia do dnia jego zapłaty.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 5 (piąty) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KPDW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 17.8 niniejszej części Prospektu.

17.7.4. Świadczenia niepieniężne

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

17.8. NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I ZASADY DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

Obligacje są oprocentowane.

Płatność Odsetek

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

Naliczanie Odsetek

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N * Opr * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową, ustaloną zgodnie z punktem 14.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

Wynik powyższego działania matematycznego ulega zaokrągleniu odpowiednio do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części odpowiednio grosza będą zaokrąglone w górę. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla

danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

17.9. TERMIN ZAPADALNOŚCI

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Głównej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią należną w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Natychmiastowy Wykup przewidziany w Ustawie o Obligacjach

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 10, 11 i 15 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Obligatariuszy do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.5 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz będzie mógł żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu, Emitent zobowiązany będzie wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji stan faktyczny stanowiący zaistniałą

Bezwzględna Podstawa Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji.

W przypadku, gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.11 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu) oraz z zastrzeżeniem pkt. 11.12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 10, 11 i 15 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynwszy od wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, na następujących zasadach:

- a) Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;
- b) Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- c) wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie;
- d) wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie, zgodnie z Regulacjami KDPW, możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt a) powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy, zgodnie z Regulacjami KDPW, dzień;
- e) z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Realizacja prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 10, 12 i 15 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Obligatoryjny, częściowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji postanowić o obowiązkowym, częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii dokonywanym w drodze wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (obowiązkowa amortyzacja).

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić taki wcześniejszy częściowy wykup w Dniach Płatności Odsetek i w wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Obligatoryjny, częściowy wcześniejszy wykup nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z regulacjami KDPW, na zasadach określonych w pkt. 10, 13 i 15 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

17.10.WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI

Wśród wskaźników obliczających rentowność Obligacji wyróżnia się wskaźnik rentowności nominalnej oraz wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną Obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

r_n - oznacza rentowność nominalną,

C - oznacza odsetki należne za okres jednego roku,

W_n - oznacza wartość nominalną Obligacji.

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej Obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą Obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

r_b - oznacza rentowność bieżącą,

C - oznacza odsetki należne za okres jednego roku,

P - oznacza cenę rynkową Obligacji.

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej Obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej Obligacji, zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość Obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P - oznacza wartość Obligacji,

C1, C2, Cn - oznacza wielkość strumieni odsetkowych,

Ww - oznacza wartość wykupu,

YTM - oznacza stopę zwrotu w terminie do wykupu,

n - oznacza liczbę okresów odsetkowych.

17.11.SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY OBLIGACJI WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI

17.11.1. Bank – Reprezentant

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

17.11.2. Zgromadzenie obligatariuszy

Emitent zdecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji. Informacja o powołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla danej serii Obligacji została zawarta w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w pkt. 11.

Obligatariusze będą mogli uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach, chyba że Ostateczne Warunki Emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji będą zawierać odmienne postanowienia.

Poniżej przedstawiono kluczowe zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (1) w przypadkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, (2) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, (3) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej Emitenta co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu.

Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta, w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany, jeśli Obligacje zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji. Jeśli Ostateczne Warunki Emisji nie będą stanowiły inaczej, udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, pod warunkiem złożenia u Emitenta świadectwa depozytowego na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nieodebrania świadectwa przed jego zakończeniem. Listę uprawnionych Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy mogą dotyczyć w szczególności: (1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (3) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, (4) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy („Postanowienia Kwalifikowane”). Uchwały w sprawie zmiany Postanowień Kwalifikowanych zapadają większością 3/4 głosów, a uchwały te po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub do alternatywnego systemu obrotu oraz uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji – jednogłośnie. Pozostałe uchwały zapadają

bezwzględnią większością głosów, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków.

Zmiana Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent poprzez publikację oświadczenia na stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.

Na warunkach określonych w art. 70 –71 Ustawy o Obligacjach, Obligatariuszom przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały sprzecznej z ustawą.

17.12.PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Podstawę prawną Programu Emisji Obligacji stanowi uchwała nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji. Emitent oświadcza, że wszystkie czynności wewnętrzne i zewnętrzne Emitenta dokonane w celu doprowadzenia do skutku emisji Obligacji zostały przeprowadzone zgodnie z postanowieniami Statutu Emitenta oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Kodeksem spółek handlowych, Ustawą o obligacjach i Ustawą o ofercie publicznej. Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji nie wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej Emitenta.

17.13.PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w III kwartale 2023 r.

17.14.OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Ostatecznych Warunkach Obligacji Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może również nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

Z uwagi na obowiązek stosowania środków ograniczających wprowadzony w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/328 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 765/2006 dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, począwszy od dnia 13 kwietnia 2022 r. zakazane jest zbywanie przez Spółkę Obligacji:

- jakimkolwiek obywatelom rosyjskim lub osobom fizycznym zamieszkałym w Rosji, lub jakimkolwiek osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą w Rosji, oraz

- jakimkolwiek obywatelom białoruskim lub osobom fizycznym zamieszkałym na Białorusi, lub dowolnym osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą na Białorusi,

Ograniczeń tych nie stosuje się do obywateli państwa członkowskiego i osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

17.15. INFORMACJE O OPODATKOWANIU OBLIGACJI

17.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju siedziby Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Z tego powodu potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

17.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych w przypadku, gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji

17.15.2.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego od osób fizycznych.

17.15.2.1.1. Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska.

17.15.2.1.1.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przez dyskonto, zgodnie z art. 5a pkt 12 Ustawy o PIT, rozumieć należy różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty jego uzyskania.

Zasadniczo zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o PIT, a zatem osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT. Co do zasady, zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Tym samym to nie podatnik, a podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za pomocą którego odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o PIT w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika mają zastosowanie w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie

przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o PIT płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisane zasady opodatkowania mogą nie znaleźć zastosowania, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być co do zasady traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT lub w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

17.15.2.1.1.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o PIT przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT, od dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych należy podatek dochodowy wynosi 19%. Dochodów tego rodzaju, zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o PIT nie łączy się z dochodami z innych źródeł.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT dochód z omawianego źródła jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów obliczonymi na podstawie właściwych przepisów Ustawy o PIT (wydatkami na nabycie papierów wartościowych).

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1ab pkt 1 Ustawy o PIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy w wysokości rynkowej (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o PIT).

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych. Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powinny zostać wykazane przez podatnika w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a Ustawy o PIT. Podatnik sporządza zeznanie z uwzględnieniem imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym.

Termin na złożenie zeznania przez podatnika upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 pkt 2 Ustawy o PIT).

Powyższe zasady odnoszące się do opodatkowania odpłatnego zbycia obligacji mogą nie mieć zastosowania, jeżeli to odpłatne zbycie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

17.15.2.1.1.3. Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

17.15.2.1.1.4. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o PIT podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o PT na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego

opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

17.15.2.1.1.5. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT).

17.15.2.2. Podatek dochodowy od osób prawnych

17.15.2.2.1. Podatnicy podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o CIT, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a począwszy od 1 stycznia 2021 roku także spółek komandytowych i spółek jawnych (na zasadach określonych w Ustawie o CIT w brzmieniu nadanym Ustawą z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2020 r., poz. 2123). Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, podatnicy posiadający siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

17.15.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 6 pkt b Ustawy o CIT). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł. Podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności: (i) umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub (ii) udzielonych pełnomocnictw, lub (iii) powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Podatek z tego tytułu podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek

należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

17.15.2.2.3. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z Ustawą o CIT przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o CIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny ekonomicznej, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy (art. 14 ust. 1 Ustawy o CIT). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o CIT).

Podatek od dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

17.15.2.2.4. Podatnicy podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

17.15.2.2.5. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek z obligacji uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych przez emitentów obligacji na rzecz spółek powiązanych z emitentem.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Jeżeli łączna wartość należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 i 22 ust. 1 Ustawy o CIT przekracza kwotę 2 000 000 zł osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad tę kwotę, w szczególności bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli podatnik złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a Ustawy o CIT, z którego wynikać będzie między innymi to, że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przy spełnieniu wymagań określonych w art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT możliwe jest uzyskanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem, pod warunkiem uzyskania opinii o stosowaniu zwolnienia, o której mowa w art. 26b Ustawy o CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o CIT płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Ponadto, zgodnie z tym przepisem płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. W myśl art. 26 ust. 2c Ustawy o CIT podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych pobierają jako płatnicy podmioty prowadzące te rachunki.

Zgodnie jednak z art. 26 ust. 1m Ustawy o CIT, w przypadku gdy płatnicy dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 (w tym obligacji) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o CIT (państwa, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty.

W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek (dyskonta) są przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w odpowiednim trybie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wysokości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT).

17.15.2.2.6. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Zasadniczo powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

17.15.2.2.7. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o PCC umowa sprzedaży lub praw majątkowych (w tym Obligacji) podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 4 Ustawy o PCC umowy tego rodzaju podlegają opodatkowaniu, jeżeli (i) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; (ii) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 4a Ustawy o PCC umowa zamiany praw majątkowych podlega również podatkowi, jeżeli co najmniej jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady, w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b Ustawy

o PCC). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o PCC). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o PCC) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego.

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Dodatkowo zgodnie z art. 9 pkt 7 Ustawy o PCC zwolnieniu od opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega sprzedaż obligacji skarbowych.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim czynności te są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona z podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

17.15.2.2.8. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych (w tym Obligacji) wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem, w szczególności, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi podlega także nabycie własności rzeczy znajdujących się za granicą lub praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny nabywca był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane (od 3% do 20%) i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Ustawa o podatku od spadków i darowizn przewiduje szereg zwolnień z podatku. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o podatku od spadków i darowizn). Jeżeli umowa jest zawarta w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza.

17.15.2.2.9. Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 w zw. z art. 30 § 3 Ordynacji podatkowa płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim

majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. W takim wypadku po przeprowadzeniu postępowania podatkowego właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku (art. 30 § 4 Ordynacji podatkowej). Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w tych przypadkach organ podatkowy może wydać decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 §5 Ordynacji podatkowej).

17.16.TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o wprowadzenie Obligacji do ASO GPW.

18. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

18.1. WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW

18.1.1. Warunki oferty

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje Obligacje o łącznej wartości nominalnej do 175.000.000 PLN (stu siedemdziesięciu pięciu milionów złotych), emitowane w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji,
- wartość nominalna jednej Obligacji,
- łączna wartość nominalna Obligacji,
- Cena Emisyjna,
- sposób oprocentowania Obligacji, stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu albo Stopa Bazowa i Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- tryb rejestracji obligacji wraz ze wskazaniem podmiotu dokonującego technicznego przydziału Obligacji lub pełniącego funkcję Agenta Emisji (w zależności od trybu rejestracji obligacji),
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału lub warunkowego przydziału (w zależności od trybu rejestracji Obligacji),
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- system obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji,
- przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Prospektowego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji

Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz uchwał Zarządu Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji danej serii oraz ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]ronson\[.\]pl](http://www.ronson.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Firma Inwestycyjna oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy MiFID II oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Firma Inwestycyjna dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Firma Inwestycyjna bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Firma Inwestycyjna dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Firmy Inwestycyjnej nie będą oferować mu nabycia obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- d) w przypadku, gdy Obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

18.1.2.Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu będzie ustalany odrębnie dla każdej serii Obligacji i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ((www.IronsonI.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.IronsonI.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- (a) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- (b) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- (c) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- (d) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub

- (e) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.ironsonl.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.ironsonl.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu oferty Obligacji danej serii przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Firmą inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia oferty Obligacji danej serii tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski lub ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie); lub
- b) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; lub
- c) istotną negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta; lub
- d) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na ofertę danej serii Obligacji; lub
- e) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej

Emitenta (www.IronsonI.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstromI.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu. W takim przypadku, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty pozostaną skuteczne, natomiast inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów, poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości decyzji o zawieszeniu Oferty, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego.

Opis procedury składania zapisów

Oferata kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferata obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z podmiotem biorącym udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje mogą zostać zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w umowach pomiędzy Emitentem, Firmą inwestycyjną a członkiem konsorcjum. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, powinni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku Inwestorów niebędących osobami fizycznymi - działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa powinno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta (www.jrnsn.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.jmichaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementach. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

18.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zasada redukcji zapisów na Obligacje oferowane Inwestorom zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom którzy złożą zapisy w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach, jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu Inwestorowi.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

18.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym, w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez Inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 (jedną) Obligację i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

18.1.5. Sposób i terminy opłacania papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu pośredniczącego w Ofercie, poprzez:

- a) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora - w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do Rachunku Papierów Wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na Obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim;
- b) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi Rachunku Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora, o ile taką możliwość przewiduje w danej Ofercie Firma Inwestycyjna - wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii..... Ronson Development SE” Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Dnia Emisji) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczą je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje danej serii.

18.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym (o ile jego publikacja będzie wymagana zgodnie z przepisami prawa) oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.IronsonI.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

18.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu.

18.2. PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU

18.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: (i) osoby fizyczne, (ii) osoby prawne, oraz (iii) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

18.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostaną opublikowane przez Emitenta Raportem Bieżącym (o ile jego publikacja będzie wymagana zgodnie z przepisami prawa) oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.IronsonI.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii w Alternatywnym Systemie Obrotu nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

18.2.3.Cena Obligacji

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligację, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji).

Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Emitent może postanowić, iż opłacenie Obligacji w części lub w całości przez Inwestorów uprawnionych z innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta może, po uprzedniej akceptacji Emitenta i Firmy Inwestycyjnej, nastąpić w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych - wierzytelności Inwestora wobec Emitenta z tytułu ceny sprzedaży innych obligacji w celu umorzenia z wierzytelnością Emitenta wobec Inwestora z tytułu opłacenia Obligacji. Inwestor zamierzający opłacić zapis na obligacje z potrąceniem, o którym mowa powyżej musi: (i) posiadać inne obligacje Emitenta na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) zawrzeć z Podmiotem Prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których te obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta. Informacje o możliwości opłacenia Obligacji z wykorzystaniem potrącenia, o ile taka możliwość zostanie przewidziana zostaną podane przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Niniejszy zapis nie stanowi zobowiązania Emitenta do zawarcia umowy nabycia obligacji z danym Inwestorem ani umowy potrącenia.

18.3. PLASOWANIE I GWARANTOWANIE

18.3.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub firmie inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty i różnych krajach, w których ma ona miejsce

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne. Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska. Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (www.ironson.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

18.3.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

18.3.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań”. Wskazanie istotnych cech umów wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 175.000.000 PLN (sto siedemdziesiąt pięć milionów złotych), całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 5 425 000 PLN.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta.

18.3.4. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Nie wyznaczono daty sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji, ponieważ Emitent nie zawarł umowy o gwarantowanie emisji.

19. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

19.1. WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA

W przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie obligacji do ASO GPW.

Rejestracja Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie nastąpi w związku z wprowadzeniem Obligacji do ASO GPW, tj. rejestracja Obligacji w KDPW będzie następowała pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW.

Zwraca się uwagę inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii oferowanych w ramach Programu na ASO GPW, w przypadku rejestracji Obligacji na podstawie art. 7a Ustawy o Obrocie rozpocznie się nie później niż w ciągu czterech miesięcy od daty przydziału tych Obligacji.

Zarząd Emitenta wskazuje, że Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

19.2. WSKAZANIE NAJWCZEŚNIEJSZYCH MOŻLIWYCH TERMINÓW DOPUSZCZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU, O ILE SĄ ZNANE

Emitent przewiduje, iż wprowadzenie Obligacji poszczególnych serii do ASO GPW będzie możliwe w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji.

Zarząd Emitenta wskazuje, że Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

19.3. WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU

Na Datę Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu na ASO GPW:

- (a) obligacje serii V (nazwa na Catalyst RON0424), wartość emisji: 100.000.000 zł, data wykupu: 02 kwietnia 2024 r.;
- (b) obligacje serii W (nazwa na Catalyst RON0425), wartość emisji: 100.000.000 zł, data wykupu: 15 kwietnia 2025 r.;
- (c) obligacje serii X (nazwa na Catalyst RON0726), wartość emisji: 60.000.000 zł, data wykupu: 3 lipca 2026 r.

19.4. W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM – NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROcie NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIAJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta dla obligacji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

19.5. CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

20. DODATKOWE INFORMACJE

20.1. DORADCY

Firma Inwestycyjna

Usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu na rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000712428.

Doradca Prawny

Usługi związane ze sporządzeniem określonych części Prospektu oraz doradztwem prawnym w postępowaniu o zatwierdzenie Prospektu przez KNF świadczy kancelaria prawna act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, Polska), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000892054.

20.2. WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE

Za wyjątkiem opinii biegłego rewidenta dotyczących Historycznych Informacji Finansowych, które zostały zamieszczone w pkt. 23 Prospektu, oraz raportu z przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych, która została zamieszczona w pkt. 25 Prospektu, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

20.3. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

21. WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW

Agent Emisji	Firma Inwestycyjna
APM	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiające stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
ASO, Alternatywny System Obrotu	alternatywy system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
BS, BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie
Catalyst	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	cena nabycia jednej Obligacji danej serii określana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
Data Prospektu, Dzień Prospektu	dzień zatwierdzenia prospektu przez KNF
Depozyt	depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
Doradca Prawny	act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po

	raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
Dzień Płatności	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Płatności Odsetek	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Ustalenia Praw	trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, o którym mowa w pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji
Dzień Wykupu	wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji Danej Serii termin wykupu (zapadalności) tych Obligacji
Emitent, Spółka	Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie
Euro, EUR	jednostka monetarna Unii Europejskiej
Ewidencja	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW Benchmark S.A.	administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, który jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych
Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa	Emitent i Podmioty Zależne
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Historyczne Informacje Finansowe	Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Spółki na dzień i za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2021 r. i 2022 r.
ILS	nowy szekel izraelski, oficjalna waluta Izraela i Autonomii Palestyńskiej
Inwestor	podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Indywidualny	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Instytucjonalny	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie
k.c., Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
k.p.c., Kodeks postępowania cywilnego, KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.s.h., Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.)
Kapitał własny	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z

lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta

KDPW		Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF, Komisja		Komisja Nadzoru Finansowego
KRS		Krajowy Rejestr Sądowy
Marża		określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji wartość procentowa, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
MSR		Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez UE
MSSF		Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB), ogłaszane w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Obejmują one: a) Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez UE, b) Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez UE (MSR), oraz c) Interpretacje wydane przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) lub istniejący wcześniej Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI).
Nadzwyczajne Zgromadzenie, NWZ	Walne	nadzwyczajne walne zgromadzenie Emitenta
NBP		Narodowy Bank Polski
Obligacje		obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
Obligatariusz		oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza

	Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Podstawowych Warunków Emisji
Oferta	oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
Okres Odsetkowy	każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.)
Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii	ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu
Pierwszy Okres Odsetkowy	okres naliczania odsetek, rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia)
PKB	Produkt Krajowy Brutto
Podmiot Zależny	jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta
Podstawowe Warunki Emisji	warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu
Poz.	pozycja
Prawo Dewizowe	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 309 ze zm.)
Prawo Restrukturyzacyjne	ustawa z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.)

Prawo Upadłościowe		ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.)
Program Emisji Obligacji, Program		program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której to uchwały Emitent ustanowił program emisji obligacji, w ramach którego Emitent może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym łączna wartość nominalna obligacji nie przekroczy 175.000.000 PLN
Prospekt		niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o wprowadzenie niektórych serii Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi
PRS		instytucjonalny najem mieszkań (eng. Private Rented Sector)
PU		powierzchnia użytkowa (m ²)
PUM		powierzchnia użytkowa mieszkalna (m ²)
Rachunek Obligacji		Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
Rachunek Wartościowych	Papierów	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy		rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Rada Nadzorcza		rada nadzorcza Emitenta
Raport Bieżący		raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
Regulacje KDPW		obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytoworozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i

Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów
Wartościowych

Rejestr Sponsora Emisji

niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez Firmę Inwestycyjną lub innego członka konsorcjum dystrybucyjnego, rejestr osób nabywających Obligacje danej serii w ramach Oferty prowadzony zgodnie z Regulaminem KDPW na podstawie zawartej z Emitentem umowy

Rozporządzenie BMR

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014

Rozporządzenie Delegowane

Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004

Rozporządzenie MAR

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE

**Rozporządzenie o Wskaźnikach
Referencyjnych**

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014

Rozporządzenie Prospektowe

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych

lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchYLENIA dyrektywy 2003/71/WE

SAFE

umowa inwestycyjna opisana w pkt. 14.1 Prospektu

Statut

Statut Emitenta

Stopa Bazowa

dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek

Stopa Procentowa

wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości odsetek

Strona Internetowa

Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: www.ronson.pl lub innym, który go zastąpi

Ustawa o CIT

Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)

Ustawa o finansowaniu społecznościowym

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. z 2022 r. poz. 1488 ze zm.)

Ustawa o Obligacjach

Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.)

Ustawa o Obrocie

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.)

Ustawa o Ofercie

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm.)

Ustawa o PIT

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)

Ustawa o podatku od spadków i darowizn

Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043 ze zm.)

Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.)
Ustawa o zastawie rejestrowym	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017 ze zm.)
Walne Zgromadzenie	walne zgromadzenie Emitenta
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
WIBOR	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www[.]gpwbenchmark[.]pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
Zarząd	zarząd Emitenta
Zatwierdzenie prospektu	zatwierdzając prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia 2017/1129, Komisja weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz jego papierach wartościowych będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, przy czym Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w nim informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością czy też ryzyka związanego z nabyciem papierów wartościowych Emitenta
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
zł, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Zadłużenie Finansowe	oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu: (i) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;

- (ii) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
 - (iii) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
 - (iv) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,
- powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy za zobowiązania podmiotów spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

**Żądanie
Wykupu**

Wcześniejszego

oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia

Ronson Development SE

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*

Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*

Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Sprzedaży*

Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu Dyrektor Marketingu i Innowacji*

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący*

Alon Kadouri

Ofer Kadouri

Przemysław Kowalczyk

Piotr Palenik

Shmuel Rofe

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**Strona****Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2021	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	6	457.677	400.257
Przychody ze sprzedaży gruntów	6	22.500	-
Przychody ze sprzedaży usług	6	722	976
Przychody		480.899	401.233
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	6	(371.223)	(315.023)
Koszt własny sprzedaży gruntów	6	(24.976)	-
Koszt własny sprzedaży		(396.199)	(315.023)
Zysk brutto		84.700	86.210
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	13	(297)	(307)
Koszty sprzedaży i marketingu	7	(4.760)	(5.928)
Koszty ogólnego zarządu	8	(23.676)	(22.542)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	14	5.763	(803)
Pozostałe koszty	9	(4.857)	(3.401)
Pozostałe dochody	10	2.363	1.923
Wynik z działalności operacyjnej		59.236	55.152
Przychody finansowe		600	558
Koszty finansowe		(4.412)	(5.168)
Wynik operacji finansowych netto		(3.812)	(4.610)
Zysk/(strata) brutto		55.424	50.542
Podatek dochodowy	11	(15.077)	(10.399)
Zysk/(strata) za rok		40.347	40.143
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody razem		40.347	40.143
Zysk netto/ (strata netto) za rok przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	40.347	40.143
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Zysk/(strata) za rok		40.347	40.143
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		40.347	40.143
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody razem		40.347	40.143
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	22	162.445.075	163.103.163
<i>W złotych (PLN)</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)	22	0,248	0,246
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)	22	0,248	0,246

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 72 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	7.558	8.797
Nieruchomości inwestycyjne	13	28.596	8.956
Wartości niematerialne i prawne		1.016	39
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	14	3.846	8.902
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8.195	9.037
Grunty przeznaczone pod zabudowę	16	10.041	45.486
Aktywa trwałe razem		59.251	81.217
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	655.542	664.761
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	58.180	37.374
Zaliczki na grunty	18	48.453	3.700
Należności z tytułu podatku dochodowego		1.002	338
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom		1.621	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	319	1.039
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	8.794	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	133.434	135.099
Aktywa obrotowe razem		907.345	856.550
Aktywa razem		966.597	937.767
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny	21		
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne		(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		258.996	211.022
Kapitał własny/ Kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		420.045	379.817
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	23	196.991	175.382
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	13.513	9.562
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	24	553	590
Zobowiązania długoterminowe razem		211.057	185.534
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	25	61.086	58.347
Obligacje	23	49.770	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	23	2.477	2.065
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	1.568	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		-	8.482
Zaliczki otrzymane	26	198.227	224.267
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		2.716	11.734
Rezerwy		2.128	994
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	24	17.523	13.902
Zobowiązania krótkoterminowe razem		335.495	372.416
Zobowiązania razem		546.552	557.950
Pasywa razem		966.597	937.767

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 72 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
W tysiącach złotych (PLN)					
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2021	-	-	-	40.347	40.347
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	40.347	40.347
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 – przeniesienie z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych ⁽¹⁾	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 31 grudnia 2021	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045

(1) zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
W tysiącach złotych (PLN)					
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2020	-	-	-	40.143	40.143
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	40.143	40.143
Nabycie akcji własnych	-	-	(1.033)	-	(1.033)
Dywidenda	-	-	-	(9.787)	(9.787)
Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy	-	7.627	-	(7.627)	-
Stan na dzień 31 grudnia 2020	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 72 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2021	2020
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) za rok		40.347	40.143
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		731	1.029
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		297	(163)
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		4.351	1.326
Koszty finansowe		4.412	5.168
Przychody finansowe		(843)	(558)
Zakup gruntów		(113.784)	(25.500)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		-	60
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(5.763)	803
Podatek dochodowy	11	15.076	10.399
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	33	167.376	71.762
Nabycie projektu Nova Królikarnia	5	-	(46.914)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(36.553)	(3.700)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	33	(28.937)	(11.669)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		5.445	7.918
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	33	1.502	17.580
Zmiana stanu rezerw		1.134	(1.022)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(26.040)	(30.703)
Odsetki zapłacone		(10.729)	(8.331)
Odsetki otrzymane		2	473
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	11	(19.971)	(2.118)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1.948)	25.983
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie nowej Spółki zależnej		-	(1.000)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(173)	(70)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(19.937)	-
Wpływy z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		11.808	3.127
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		-	(1.126)
Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach		(1.621)	-
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	146
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(9.922)	1.077
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	23	19.223	26.029
Splata kredytów bankowych	23	(18.497)	(39.217)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	23	95.105	96.223
Wykup obligacji	23	(77.929)	(55.000)
Splata pożyczek od innych podmiotów		(6.674)	(3.500)
Wyplacone dywidendy		-	(9.787)
Zapłata zobowiązań z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania	24	(904)	(1.268)
Wykup akcji własnych	21	(119)	(1.033)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		10.205	12.447
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1.665)	39.508
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		135.099	95.591
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu(*)		133.434	135.099

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 58.526 tys. złotych oraz 17.606 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 72 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

- (a) 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. Adres zarejestrowanego biura Spółki jest taki sam jak siedziba Spółki (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie).

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. Spółka sporządziła Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 r., które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 16 marca 2022 roku.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 grudnia 2021 roku:

- 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (poprzez I.T.R. Dori B.V.) oraz 27,98% akcji jest bezpośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (jednostka dominująca najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym jest pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej;
- 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki,;
- 5,00% akcji było własnością pozostałych inwestorów.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2021 oraz na dzień 15 marca 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (poprzez I.T.R. Dori B.V.) oraz 32,98% akcji jest bezpośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (jednostka dominująca najwyższego szczebla).

Dnia 15 marca 2022 roku cena zamknięcia jednej akcji wynosiła 2,46 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 403,5 mln złotych.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

- (b) Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skonsolidowanym 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 2021 roku oraz na 31 grudnia 2020 r.

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	100%	n/a
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	100%	n/a
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/a
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/a
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/a
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2021	100%	n/a
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2021	100%	n/a
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
32 Nova Królikarnia B.V. (Company with the registered office in the Netherlands) ⁽⁶⁾	2016	-	100%
33 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
34 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
35 Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. – Home Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. – Idea Sp.k.	2009	100%	100%

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia	31 grudnia
		2021	2020
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
42 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
46 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
50 Retreat Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2010	-	100%
51 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2010	-	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
54 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
58 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
60 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
70 Bolzanus Limited (<i>Company with the registered office in Cyprus</i>)	2013	100%	100%
71 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
72 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
73 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
74 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
75 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
76 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
77 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Darwen Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
86 Semela Sp. z o.o. ⁽⁸⁾	2021	100%	n/a
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
87 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
88 Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
89 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
90 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	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) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2021 roku.
- (3) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w drugim kwartale 2021 roku.
- (4) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.
- (5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 28 września 2021 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 28 września 2021 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 października 2021 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 Sp. Z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 października 2021 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (7) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.
- (8) Spółka nabyta w dniu 14 grudnia 2021 pośrednio przez Spółkę Ronson Development SPV 7 Sp. z o.o.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). 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 2021 roku. Grupa jest świadoma faktu, że nowe standardy i interpretacje zostały opublikowane, ale jak dotąd nie zaczęły obowiązywać. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Development SE dnia 16 marca 2022 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 2021 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2021 r.:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR
W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.
Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Grupa posiada wszystkie instrumenty finansowe oparte na WIBOR za którego reformę, kalkulację wskaźników referencyjnych oraz ich publikację, odpowiada spółka GPW Benchmark S.A. pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego oraz Komitetu Stabilności Finansowej. Szczegółowe informacje dotyczące aktywów oraz pasywów opartych na zmiennych stopach procentowych zawarte w Nocie 31.
WIBOR jest zgodny rozporządzeniem BMR (Benchmark Market Resolution).
- Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”
Zmiana do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” odracza zastosowanie standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe” do dnia 1 stycznia 2023 r. do momentu rozpoczęcia obowiązywania MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”.
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”
W związku z pandemią koronawirusa (COVID-19), w 2020 r. wprowadzono zmianę do standardu MSSF 16, która umożliwiła zastosowanie uproszczenia w zakresie oceny, czy zmiany w umowach leasingowych wprowadzone w czasach pandemii stanowią modyfikacje leasingu. W rezultacie leasingobiorcy mogli skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. Ponieważ zmiana ta dotyczyła redukcji w opłatach leasingowych należnych do dnia 30 czerwca 2021 r. i wcześniej, stąd w marcu 2021 r. Rada wydłużyła dostępność praktycznego rozwiązania dotyczącego ulg w płatnościach leasingowych do czerwca 2022 r. Zmiana obowiązuje od 1 kwietnia 2021 r. z możliwością jej wcześniejszego zastosowania.

Wymienione wyżej zmiany nie miały wpływu na kwoty wykazane w poprzednich okresach nie należy się spodziewać ich istotnego wpływu na bieżący okres lub przyszłe okresy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności (cd.)

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

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych kończących się 31 grudnia 2021 r. i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. W ocenie Grupy te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 3(q), Nocie 13 oraz Nocie 27.

(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 13 - nieruchomości inwestycyjne
- Nota 15 – rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Nota 16 – zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę
- Nota 29 – zobowiązania i należności warunkowe

Spółka realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółkach zależnych. Spółka uwzględnia w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym działania oraz transakcje związane z tymi projektami w oparciu o treść ekonomiczną, aniżeli formę prawną. 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 kadry zarządzającej 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 6 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

(d) Zastosowanie szacunków i osądów (cd.)

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 niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej 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 stopa dyskontowa odpowiednia dla tego rodzaju aktywów. 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.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

(d) Zastosowanie szacunków i osądów (cd.)

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Z dniem 15 lipca 2016 do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym wpływie do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja czy reorganizacja grupy.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności. Więcej szczegółów dotyczących podatków zostało ujawnionych w Nocie 11 oraz Nocie 15.

(e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2021 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. 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 jednostkę, 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

(e) Zasady konsolidacji (cd.)

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 ujmują 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 nieruchomość 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.

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.

(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 klientowi. Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie spełnienia zobowiązania do świadczenia usługi (tj. po podpisaniu przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego, w momencie zapłaty pełnej ceny z kontraktu), pod warunkiem, że Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie 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, niniejsze przedpłaty ujmowane są jako przychody.

Naprawy gwarancyjne wykazywane są jako osobna pozycja w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(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

Uznano, że pierwsza kategoria jest najbardziej adekwatna dla aktywów finansowych Grupy (środków pieniężnych, pożyczek, należności handlowych oraz innych aktywów finansowych). Po początkowym ujęciu aktywa finansowego według zamortyzowanego kosztu, Spółka wycenia aktywa finansowe przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i dokonuje analizy pod kątem odpisu z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym nastąpiło usunięcie, zmiana lub utrata wartości aktywa.

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. 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(c) Instrumenty finansowe (cd.)

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 dożywotnim niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnio).

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, 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 dożywotnim 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

Zobowiązania finansowe początkowo wyceniane są wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat w zależności od przypadku jako: kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

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.

Kategoria kredytów i pożyczek jest najbardziej adekwatna dla zobowiązań finansowych Grupy. 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, jako koszty finansowe.

Instrumenty finansowe Grupy klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	Sposób wyceny
Aktywa według zamortyzowanego kosztu	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Metoda zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(d) Rzeczowe aktywa trwałe

(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 bezpośredniej, 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.

(ii) Amortyzacja

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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)****(e) Leasing (cd.)*****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, Grupa, na mocy obowiązującego prawa, staje się właścicielem gruntów, które dotąd były w jej wieczystym użytkowaniu (Ustawa z dnia 20 lipca 2019 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.

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 trwałe* 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)****(f) Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej, która uwzględnia warunki rynkowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

(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

Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas lokali:

- koszty poniesione na realizację projektu lub etapy projektu, który nie jest w stanie zdatnym do sprzedaży (produkcja w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

Koszty budowy projektu obejmują:

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

W momencie sprzedaży zapasy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt własny sprzedaży.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

(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 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.

(i) 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.

(j) 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)****(k) Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, 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.

(l) 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.

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.

(m) 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.

(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 utworzenia 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)****(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) 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 współkontrolę.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu 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 swój udział w tej zmianie w Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym. Niezrealizowane zyski i straty będące wynikiem transakcji pomiędzy podmiotami działającymi w ramach wspólnego przedsięwzięcia lub należącymi do Grupy są eliminowane do wysokości udziału 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(q) 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.

(r) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartości godziwe instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są ujawnione w Notach 13 i 28.

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, opisanej 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 agregacja przychodów do jednego odbiorcy, przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ 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 oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

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 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	-	(15.749)	926.660
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.937	-	39.937
Aktywa razem	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	39.937	(15.749)	966.597
Pasywa segmentu	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	-	(547)	266.666
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.886	-	279.886
Pasywa razem	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	279.886	(547)	546.552

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2020

Na dzień 31 grudnia 2020													
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	417.474	224.241	57.143	9.797	39.602	-	86.106	-	72.486	-	-	(47.202)	859.648
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.119	-	78.119
Aktywa razem	417.474	224.241	57.143	9.797	39.602	-	86.106	-	72.486	-	78.119	(47.202)	937.767
Zobowiązania segmentu	187.191	64.058	48.937	1.552	5.601	-	45.123	-	11.047	-	-	(48.937)	314.572
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243.378	-	243.378
Zobowiązania razem	187.191	64.058	48.937	1.552	5.601	-	45.123	-	11.047	-	243.378	(48.937)	557.950

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾⁽²⁾	275.389	29.166	67.639	697	19.322	-	92.739	-	63.586	-	-	(67.639)	480.899
Wynik segmentu	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	-	(14.600)	76.600
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.365)	-	(17.365)
Wynik działalności operacyjnej	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	(17.365)	(14.600)	59.235
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(145)	(85)	(151)	25	(33)	-	(52)	-	(118)	-	(3.403)	151	(3.812)
Wynik przed opodatkowaniem	49.943	5.455	14.449	(57)	(277)	-	18.699	-	2.429	-	(20.768)	(14.449)	55.424
Podatek dochodowy													(15.077)
Zysk/(strata) netto za okres													40.347

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

(2) Przychody ze sprzedaży gruntów oraz ze sprzedaży usług są odpowiednio alokowane do danego segmentu tzn. sprzedaż projektu Naturalis został przypisany do segmentu Warszawa – mieszkania zgodnie z warunkami zabudowy gruntu, przychody z tytułu usług zostały przypisane segmentu Warszawa – Mieszkania ponieważ dotyczą refakturowania usług wykonanych na rzecz JV Wilanów Tulip, która to inwestycja dotyczy mieszkań w Warszawie

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	186.290	28.027	2.065	747	82.924	-	46.600	-	56.645	-	-	(2.065)	401.233
Wynik segmentu	62.931	4.405	(911)	(260)	17.648	-	(395)	-	994	-	-	911	85.322
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.169)	-	(30.169)
Wynik działalności operacyjnej	62.931	4.405	(911)	(260)	17.648	-	(395)	-	994	-	(30.169)	911	55.153
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(275)	(450)	(533)	(49)	(44)	-	(414)	-	(110)	-	(3.269)	533	(4.611)
Wynik przed opodatkowaniem	62.655	3.955	(1.444)	(309)	17.604	-	(809)	-	884	-	(33.438)	1.444	50.542
Podatek dochodowy													(10.399)
Zysk/(strata) netto za okres													40.143

(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 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Nabycie projektu Nova Królikarnia

W 2019 roku Spółka wykonała pierwszą oraz drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna odpowiednio za kwoty 33,9 mln złotych oraz 35,1 mln złotych, odpowiednio. Ponadto dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) wykonała ostatnią opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna za łączną kwotę 9,9 mln złotych. Wszystkie płatności zostały zrealizowane zgodnie z ustalonymi terminami. Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań związanych z nabyciem projektu Nova Królikarnia.

6. 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, po wcześniejszym sfinalizowaniu procesu budowlanego i wydaniu pozwolenia na użytkowanie, pod warunkiem, że cała kwota wynikająca z umowy sprzedaży została przez klienta opłacona. 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 26.

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	457.677	400.257
Przychody ze sprzedaży gruntów	22.500	-
Przychody ze sprzedaży usług ⁽¹⁾	722	976
Łącznie przychody ze sprzedaży	480.899	401.233
Koszty własne sprzedaży		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(369.299)	(313.698)
Koszt własny sprzedaży gruntów	(24.976)	-
(Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(1.924)	(1.325)
Łącznie koszty własne ze sprzedaży	(396.199)	(315.023)
Marża brutto ze sprzedaży	84.700	86.210
Marża brutto ze sprzedaży %	18%	21%

(1) Przychody ze sprzedaży usług związane są z przychodami z tytułu opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć

Sprzedaż gruntów

Dnia 28 września 2021 roku Zarząd zdecydował o sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Łomiankach dotyczącego projektu Naturalis. Decyzja o sprzedaży gruntu była spowodowana dokonaną analizą rentowności projektu. Ponadto weryfikacja przeprowadzona przez Spółkę wykazała, że realizacja kolejnych etapów projektu, biorąc pod uwagę koszty i możliwe problemy mogą przyczynić się do realizacji projektu ze stratą. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 22.500.000 złotych na podstawie oferty otrzymanej od kupującego. Cena została w pełni uregulowana w dniu podpisania umowy. Poniższa tabela przedstawia wynik netto ze sprzedaży gruntu:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Cena netto sprzedaży gruntu	22.500	-
Koszt własny przypisany do gruntu	24.976	-
Wynik netto ze sprzedaży	(2.476)	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

6. Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży (cd.)

Tabela poniżej przedstawia podział przychodów z tytułu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Panoramika VI	15.675	-
Vitalia III	45.816	-
Ursus Centralny Ia	56.951	-
Viva Jagodno I	43.887	-
Nova Królikarnia 3a	35.691	-
Nova Królikarnia 3b	26.435	-
Nova Królikarnia 3c	26.712	-
Nowe Warzymice I	16.537	-
Ursus Centralny IIa	24.114	-
Miasto Moje IV	46.863	-
City Link III	15.467	149.448
Grunwald2	15.923	80.916
Miasto Marina	2.132	46.485
Panoramika IV	786	28.888
Miasto Moje III	34.893	33.388
Panoramika V	8.064	27.757
Nova Królikarnia 2c	27.095	18.584
Miasto Moje I&II	1.704	1.446
Nova Królikarnia 2b	2.071	4.074
Nova Królikarnia 1d	-	2.237
Młody Grunwald I & II	2.449	1.248
Pozostałe projekty	8.412	5.786
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych razem	457.677	400.257

Tabela poniżej przedstawia podział kosztów własnych sprzedaży alokowanych do projektów mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Panoramika VI	14.573	-
Vitalia III	37.533	-
Ursus Centralny Ia	47.106	-
Viva Jagodno I	32.857	-
Nova Królikarnia 3a	30.255	-
Nova Królikarnia 3b	23.432	-
Nova Królikarnia 3c	22.661	-
Nowe Warzymice I	13.507	-
Ursus Centralny IIa	18.245	-
Miasto Moje IV	32.301	-
City Link III	9.204	91.999
Grunwald2	12.088	62.265
Miasto Marina	2.015	46.472
Panoramika IV	780	28.639
Miasto Moje III	29.049	27.546
Panoramika V	7.386	27.034
Nova Królikarnia 2c	23.945	16.856
Miasto Moje I&II	1.246	1.127
Nova Królikarnia 2b	1.862	3.676
Nova Królikarnia 1d	-	1.845
Młody Grunwald I & II	2.534	1.199
Pozostałe projekty	6.719	5.041
Koszty własne sprzedaży razem	369.299	313.698

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

7. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty reklamy	3.403	4.684
Amortyzacja	464	385
Pozostałe	892	859
Koszty sprzedaży i marketingu razem	4.760	5.928

8. Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty wynagrodzeń w tym m.in.:	17.035	15.762
- Wynagrodzenia	14.974	13.746
- Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	2.061	2.016
Usługi obce	3.085	3.007
Oplaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza	862	865
Zużycie materiałów i energii	735	628
Amortyzacja	436	644
Podatki i opłaty	1.036	1.336
Pozostałe	487	300
Koszty administracyjne razem	23.676	22.542
Średnia liczba zatrudnionych	78	74

9. Pozostałe koszty operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1.430	1.463
Koszty napraw gwarancyjnych	1.704	548
Koszty kar umownych i odszkodowań	435	106
Odpis aktualizujący należności	344	1.081
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	624	-
Pozostałe koszty	321	202
Pozostałe koszty razem	4.857	3.401

10. Pozostałe przychody operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	184	299
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	518	455
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	39	321
Rozwiązanie rezerw związanych w latach ubiegłych	606	-
Przychód z tytułu partycypacji innych deweloperów w budowie drogi	722	-
Pozostałe dochody	294	847
Pozostałe przychody razem	2.363	1.923

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

11. Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	10.475	12.892
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(192)	(334)
Bieżący podatek dochodowy razem	10.283	12.558
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	5.589	(792)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(795)	(1.367)
Odroczony podatek dochodowy razem	4.794	(2.159)
Podatek dochodowy razem	15.077	10.399

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	40.347	40.143
Podatek dochodowy	15.077	10.399
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	55.424	50.542
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	10.531	9.603
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(192)	(334)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1.818	368
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	119	315
Zmiana stanu nierozpoznanego zobowiązania z tytułu podatku odroczonego z lat ubiegłych	127	-
Zmiana aktywa z tyt. restrukturyzacji Grupy w latach ubiegłych	2,603	(452)
Rozliczenie transakcji Nova Królikarnia ⁽¹⁾	-	735
Wpływ wyniku Spółek Joint venture	(1,095)	-
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu strat podatkowych	947	506
Pozostałe różnice	219	(342)
Podatek dochodowy za okres	15.077	10.399

Efektywna stawka podatkowa	27,20%	20,57%

(1) Efekt rozliczenia różnicy pomiędzy ceną nabycia (w tym również kosztów transakcji) a wartością aktywów Grupy Nova, w stosunku do których rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie była rozpoznana na bazie wyjątku w zakresie początkowego ujęcia (MSR 12 par. 15(b)).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1.030	3.444	10.105	14.579
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania samochodów	353	-	-	353
Przeniesienie na zapasy	-	-	(944)	(944)
Sprzedaż i zbycia	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	1.277	3.444	9.161	13.882
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	608	2.960	2.214	5.782
Amortyzacja za okres	129	430	285	844
Przeniesienie na zapasy	-	-	(196)	(196)
Sprzedaż i zbycia	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	631	3.390	2.303	6.324
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	422	484	7 891	8 797
Bilans zamknięcia	646	54	6.858	7.558

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1.510	3.374	8.632	13.516
Zwiększenia	-	70	1.473	1.543
Sprzedaż i zbycia	(480)	-	-	(480)
Bilans zamknięcia	1.030	3.444	10.105	14.579
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	582	2.435	1.947	4.964
Amortyzacja za okres	237	525	267	1.029
Sprzedaż i zbycia	(211)	-	-	(211)
Bilans zamknięcia	608	2.960	2.214	5.782
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	928	939	6.685	8.552
Bilans zamknięcia	422	484	7.891	8.797

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Rzeczowe aktywa trwałe o wartości 6.489 tys. złotych zostały przeznaczone na zabezpieczenie obligacji serii R. Na dzień 31 grudnia 2021 roku żadne z Rzeczowych aktywów trwałych nie podlegało zabezpieczeniu

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2021 roku i dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	8.956	10.098
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	(8)	(8)
Zakup gruntów inwestycyjnych	19.944	-
Przeniesienie do Rzeczowych aktywów trwałych	-	(827)
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	(297)	(307)
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	28.596	8.956
Koszt	23.590	3.646
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	537	545
Korekta wartości godziwej	4.468	4.765

Na dzień 31 grudnia 2021 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.

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Gwiazdzistej (budynek biurowy)

Na nieruchomości inwestycyjne składały się zlokalizowane w Warszawie grunt oraz budynek biurowy (przy ulicy Gwiazdzistej 71) o całkowitej powierzchni użytkowej 1.318 m² usytuowany na tym gruncie, wynajmowane osobom trzecim głównie na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”).

Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 roku na podstawie wyceny przygotowanej przez niezależnego rzeczoznawcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia, metodą zdyskontowanych przepływów na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Na 31 grudnia 2021 roku nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy założeniu rocznej stopy dyskontowej równej 7% (w sześcioletnim okresie objętym prognozą), końcowej stopy kapitalizacji równej 7%, oraz miesięcznej stawki czynszu na poziomie 43,89 złotych/m². Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2021 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 4,8% niższa. W takim przypadku kapitał przypadający akcjonariuszom spadłby o 390 tys. złotych.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 i dnia 31 grudnia 2020 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły odpowiednio 559 tysięcy złotych i 502 tysięcy złotych. Nieruchomości inwestycyjne są obecnie wynajęte. W 2021 r. bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały w tym okresie przychody z najmu wyniosły 277 tys. zł oraz bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które nie generowały w okresie przychodów z tytułu najmu wyniosły 100 tys. zł.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020, nieruchomości inwestycyjne służyły jako zabezpieczenie obligacji serii R. Na dzień 31 grudnia 2021 roku, powyższa nieruchomość inwestycyjna nie była przedmiotem zabezpieczenia żadnych zobowiązań finansowych Grupy.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne (cd.)

Grunty inwestycyjne

W 2021 roku Grupa zakupiła dwa grunty, które decyzją Zarządu będą przeznaczone pod budowę i rozwój nowej działalności Grupy, tzw. Najmu instytucjonalnego:

- 1) Grunt zlokalizowany przy ul. Galopu 9 w Warszawie – zakup gruntu w dniu 29 listopada 2021 roku za kwotę 7.5 mln zł;
- 2) Grunt zlokalizowany przy ul. Poleczki 5 w Warszawie – zakup gruntu w dniu 25 listopada 2021 roku za kwotę 11.2 mln zł.

Grunty zostały zakupione w krótkim okresie przed dniem 31 grudnia 2021 roku i na warunkach rynkowych. Grupa dokonała niezależnej oceny w wyniku której uznała, że cena transakcyjna odzwierciedla wartość rynkową na dzień 31 grudnia 2021 roku.

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2021	2020
Udzielone pożyczki	319	11.634
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	3.846	(1.693)
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	4.165	9.941
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(319)	(1.039)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	3.846	8.902

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia obejmują 50% udziałów w czterech spółkach wspólnego przedsięwzięcia:

- Ronson IS sp. z o.o. oraz Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., spółki te są zaangażowane w budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w Warszawie w projektach City Link I i II,
 - Coralchief Sp. z o.o. i Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k., spółki prowadzące projekt Wilanów Tulip.
- Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia ujmowane są metodą praw własności.

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2021	2020
Bilans otwarcia	(1.693)	(572)
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	5.579	(1.121)
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązanymi	184	318
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	5.763	(803)
Wypłacona dywidenda	-	-
Saldo zamknięcia przed kompensatą	4.070	(1.375)
Odwroćenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(224)	(318)
Bilans zamknięcia	3.846	(1.693)

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie (cd.)

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa		
Środki trwałe	-	40
Zapasy	14.239	52.026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.441	1.942
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1.262	3.177
Zobowiązania		
Pożyczki od udziałowców	(631)	(28.476)
Zaliczki otrzymane	(5.116)	(24.760)
Pozostałe zobowiązania	(6.504)	(7.335)
Kapitał własny	7.691	(3.386)
Udział Spółki	3.846	(1.693)

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody	67.639	2.065
Koszt własny sprzedaży	(52.315)	(1.511)
Zysk brutto	15.324	554
Koszty administracyjne	(775)	(1.123)
Koszty sprzedaży i marketingu	(434)	(627)
Pozostałe przychody/(koszty)	114	(215)
Przychody finansowe	5	12
Koszty finansowe	(454)	(843)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	13.780	(2.242)
Podatek dochodowy	(2.622)	-
Zysk netto (działalność kontynuowana)	11.158	(2.242)
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	11.158	(2.242)
Udział Spółki w zysku/(stracie) za rok	5.579	(1.121)

(1) W tym opłata za zarządzanie dla Grupy, która wyniosła 720 tys. złotych i 976 tys. złotych odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie (cd.)

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2021	2020
Bilans otwarcia	11.634	13.166
Udzielone pożyczki	117	1.126
Spłacone pożyczki	(10.564)	(3.107)
Naliczone odsetki	377	595
Odsetki zapłacone	(1.244)	(146)
Saldo zamknięcia przed kompensacją	319	11.634
Kompensacja wyniku ujemnego z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za dany rok	-	-
Saldo zamknięcia po kompensacji	319	11.634

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość pożyczek udzielonych do joint ventures wyniosła 319 tysięcy złotych i jest wymagana nie później niż do dnia 31 grudnia 2022 roku. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”.

Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej: WIBOR 3M plus marża 4%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	3.491	795	4.285
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16.454	3.965	20.420
Odsetki naliczone od pożyczek	3.126	(1.240)	1.885
Rezerwa na koszty okresu	719	41	760
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.041	569	2.610
Pozostałe*	4.663	(2.710)	1.953
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	30.494	1.419	31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	20.666	6.887	27.553
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	8.573	(965)	7.608
Odsetki naliczone	166	469	635
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.031	(56)	975
Pozostałe	582	(121)	461
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	31.018	6.213	37.231
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		4.794	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30.494	-	31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.018	-	37.231
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(21.457)	-	(23.718)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	9.037	-	8.195
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	9.562	-	13.513

* w tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji.

Z powyższych kwot przed kompensatą 28.812 tys. zł z rezerwy z tytułu podatku odroczonego oraz 21.388 tys. zł z aktywów z tytułu podatku odroczonego zrealizuje się w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2020	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans na 31 grudnia 2020
Niewykorzystane straty podatkowe	2.124	1.367	3.491
Naliczone odsetki	3.704	856	4.560
Rezerwa na koszty okresu	657	62	719
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.452	(850)	1.602
Pozostałe*	4.106	(438)	3.668
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	13.043	997	14.040
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.732	(947)	12.785
Naliczone odsetki	437	(271)	166
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.042	(11)	1.031
Pozostałe	515	67	582
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	15.726	(1.162)	14.564
Łączna zmiana podatku odroczonego		(2.159)	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.043		14.040
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.726		14.564
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(6.108)		(5.003)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	6.935		9.037
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	9.618		9.562

* W tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji.

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego, Zarząd bierze pod uwagę czy jest bardziej prawdopodobne niż nie, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego 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 167.962 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2021			2020		
	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 2016r.	-	-	-	2	126	129
Niewykorzystane straty za 2017r.	1.596	4.817	6.413	6.318	87	6.405
Niewykorzystane straty za 2018r.	2.865	414	3.278	3.228	222	3.450
Niewykorzystane straty za 2019r.	1.642	1.375	3.017	2.894	610	3.504
Niewykorzystane straty za 2020r.	3.634	2.386	6.020	5.931	2.880	8.811
Niewykorzystane straty za 2021r.	12.813	477	13.290	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	22.550	9.469	32.019	18.373	3.926	22.299

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe
2022	303	915
2023	544	79
2024	312	261
2025	691	453
2026	2.434	91
Niewykorzystane straty podatkowe razem	4.284	1.799

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 2020	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2020	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2021
Straty podatkowe	1.070	(9)	(315)	746	(24)	(1.077)	1.799
Razem	1.070	(9)	(315)	746	(24)	(1.077)	1.799

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 aktywów. 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 aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji, ponieważ jego realizacja jest niepewna. Wartość całkowitego nierozpoznanego aktywów z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia 2021 jest szacowana na 1.799 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2020: 4.548 tysięcy złotych).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2021

Zapasy

	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.430	7.240	(64.281)	121.585	358.975
Koszty prac budowlanych	194.539	-	(277.942)	198.959	115.557
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	16.760	-	(7.403)	7.774	17.131
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	34.844	496	(7.215)	10.307	38.432
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽²⁾	2.758	-	(632)	913	3.039
Pozostałe	3.839	30	(3.618)	3.396	3.647
Produkcja w toku	547.170	7.766	(361.090)	342.933	536.780

	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione ze środków trwałych	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Wyroby gotowe	109.419	747	361.090	(365.575)	105.681

	Na dzień 1 stycznia 2021	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(5.503)	-	1.385	- (4.118)

	Na dzień 1 stycznia 2021	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	13.675	6.379	(167)	(2.688)	17.199

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	664.761				655.542

(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 4,4241%.

(3) Dotyczy zwiększenia opłaty za użytkowanie wieczyste od 2022 roku

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

Za rok zakończony 31 grudnia 2020

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2020
Wydatki związane z zakupem gruntu	293.592	1.443	(34.804)	34.199	294.430
Koszty prac budowlanych	131.467	(1.640)	(158.306)	223.018	194.539
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.408	(1.507)	(4.036)	1.895	16.760
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	32.291	3.312	(7.633)	6.875	34.844
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	1.656	-	(164)	1.266	2.758
Pozostałe	4.426	64	(2.320)	1.669	3.839
Produkcja w toku	483.840	1.672	(207.263)	268.921	547.170

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesienie z produkcji w toku	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2020
Wyroby gotowe	217.123	-	(314.967)	109.419

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2020
			Odwrócenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(6.023)	(4.330)	680	4.170	(5.503)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Amortyzacja	Przeniesienie do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2020
Prawo do użytkowania wieczystego gruntu	23.120	-	(9.177)	13.675

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	718.060				664.761

(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 4,50%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	45.486	44.321
Przeniesione z zapasów	-	31.920
Sprzedaż gruntu	(24.976)	-
Przeniesione do zapasów	(7.766)	(28.750)
Odpis aktualizujący	(2.703)	(2.005)
Bilans zamknięcia	10.041	45.486
W tym:		
Wartość księgowa	17.301	50.043
Odpis aktualizujący	(7.260)	(4.557)
Bilans zamknięcia	10.041	45.486

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych ze względu na plany Zarządu dotyczące rozpoczęcia inwestycji w najbliższych 3 latach oraz na fakt, że proces dewelopmentu inwestycji już się rozpoczął. Na dzień 31 grudnia 2020 roku do linii Zapasy został przeniesiony projekt Falenty, którego budowa była planowana w ciągu najbliższych 3 lat. Z drugiej strony do linii Grunty przeznaczone pod zabudowę Spółka przeniosła projekty Chilii oraz Naturalis, które Zarząd ze względu na niską marżowość nie planował rozwijać w ciągu najbliższych 3 lat. Szczegóły dotyczące sprzedanych gruntów w Nocie 6.

Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Zarząd ocenił wartość sprzedaży netto możliwą do uzyskania zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę i pomniejszył wycenę bilansową w przypadku, gdy wartość netto możliwa do uzyskania była niższa od kosztu wytworzenia. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku, Grupa przeprowadziła analizę zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania na podstawie najbardziej wiarygodnych dostępnych danych.

W wyniku przeprowadzonej analizy Grupa odwróciła odpis z tytułu aktualizacji w wysokości 1.685 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2021 (1.385 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 300 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę). Odwrócenie odpisu aktualizującego było spowodowane sprzedażą zrealizowaną na projektach z negatywną marżą wykazaną w latach ubiegłych, jak również poprzez wzrost cen sprzedaży na projektach, przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpisy aktualizujące były utworzone przeszłości. Ponadto Spółka dokonała odpisu w wysokości 3.052 tys. złotych, który był spowodowany w głównej mierze wzrostem cen kosztów generalnych wykonawców na projekcie Chilii. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 Grupa dokonała odpisu aktualizacyjnego netto na kwotę 2.005 tys. złotych. Grupa zbadała możliwy odpis na każdy projekt oddzielnie, biorąc pod uwagę planowane zyski na projektach.

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest następująca:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
W koszcie wytworzenia	619.197	640.348
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	46.386	69.899
Zapasy i gruntów przeznaczonych pod zabudowę razem	665.583	710.247

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę użytych do zabezpieczenia kredytów bankowych opisano w Nocie 23.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	31.800	12.748
Należności z tytułu dostaw i usług	2,824	8.649
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	809	1.377
Wadium	1,437	1.437
Depozyt notarialny	14.742	6.765
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	6.569	6.398
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		
razem	58.180	37.374

(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 2021 roku oraz 3,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 1.043 tysięcy złotych oraz 936 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Koncelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Saldo wadium dotyczy uczestnictwa w przetargu na potencjalny zakup gruntu, który został anulowany przez Sąd. Spółka oczekuje otrzymać zwrot wadium w pierwszym kwartale 2022 roku.

18. Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	7.500	1.000
Warszawa, Ursynów	9.000	-
Warszawa, Ursus	10.000	-
Warszawa, Targówek	4.000	-
Warszawa, Wola	-	2.700
Warszawa, Ursynów	2.100	-
Warszawa, Ochota	7.100	-
Warszawa, Białołęka	3.753	-
Warszawa, Bemowo	5.000	-
Razem	48.453	3.700

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 postępowaniem 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	72.597	112.127
Depozyty krótkoterminowe	2.312	5.366
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	58.526	17.606
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	133.434	135.099

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 2.312 tysięcy złotych oraz 5.366 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 0,35%-0,40% oraz 0,35%-1,20%. Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów zawierała się w przedziale, odpowiednio: 0,35%-0,40% oraz 0,00%-0,44%.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią zastaw na rzecz banków jako zabezpieczenie kredytów z tytułu budowy. Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów - patrz Nota 27.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

Całkowity docelowy kapitał akcyjny Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2021 wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2020: 164.103.813 akcji akcji wyemitowanych i w obrocie). Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Nie istnieją ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy, przyszłe dywidendy mogą być proponowane i wypłacane.

Podział zysku netto za 2020 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2021 roku zatwierdziło przeznaczenie zysku netto za 2020 rok w wysokości 40.143 tysięcy złotych w całości na kapitał zapasowy (zaprezentowany w zyskach zatrzymanych). Decyzja o przeznaczeniu zysku netto na kapitał zapasowy była podyktowana niepewną sytuacją gospodarczą wynikającą z wciąż nieznanym skutków ekonomicznych pandemii COVID-19 i rosnących cen gruntów, jak również intencją Zarządu do dalszego rozwoju Spółki.

Proponowany podział zysku

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2022 roku, możliwość wypłaty dywidendy za 2021 rok. Zarząd rozważy obecną i oczekiwaną sytuację finansową, spodziewane wyniki operacyjne oraz przepływy pieniężne biorąc także pod uwagę (i) analizę kowenantów, (ii) przyszłe możliwości spłaty zadłużenia, (iii) potrzeby finansowe Spółki pretendującej do czołówki deweloperów w Polsce, (iv) zmienne warunki rynkowe.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

21. Kapitał własny (cd.)

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. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje.

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

<i>W złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Liczba akcji	164.010.813	164.010.813
Kapitał zakładowy	12.503.000	12.503.000
Akcje własne	1.567.954	1.489.235.00
Wartość akcji własnych	(1.731.716)	(1.613.110)
% wszystkich akcji	0,96%	0,91%

22. Zysk netto na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na 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 rozważających na akcje zwykłe. W roku 2021 oraz 2020 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>(w polskich złotych)</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	40.347	40.143
Stan na początek roku	162.521.578	163.335.913
Akcje własne - średnioważona liczba akcji w ciągu roku	(76.503)	(232.750)
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe)	162.445.075	163.103.163
Podstawowy zysk na akcję	0,248	0,246

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2020 obejmowały obligacje oraz zabezpieczone kredyty bankowe:

Na dzień 31 grudnia		2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Obligacje	25	249.238	230.072
Zabezpieczone kredyty bankowe		1.568	-
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji razem		250.806	230.072

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 31.

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji z rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	230.072	187.969
Wykup obligacji	(77.929)	(55.000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	(2.247)	(2.141)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	100.000	100.000
Koszty emisji	(2.648)	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	1.576	783
Odsetki naliczone	10.775	8.429
Odsetki spłacone	(10.362)	(8.331)
Bilans zamknięcia	249.238	230.072
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	52.247	54.690
Zobowiązania długoterminowe	196.991	175.382
Bilans zamknięcia	249.238	230.072

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2021:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	332	(230)	50.102
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.136	(1.467)	99.669
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	1.009	(1.542)	99.466
Razem				250.000	2.477	(3.239)	249.238

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

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**23. Zobowiązania finansowe (cd.)****Obligacje (cd.)**

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2020:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii R	PLN	Wibor 6M + 2,85%	2021	47.859	151	(81)	47.929
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	277	(233)	50.045
Obligacje serii U ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2023	32.317	512	(334)	32.495
Obligacje serii V ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.124	(1.521)	99.604
Razem				230.176	2.065	(2.168)	230.072

1) Obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.

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

Dnia 1 lutego 2021 roku Spółka spłaciła 15% posiadanych obligacji serii U o wartości 4.848 tysięcy złotych. Po spłacie, nominalna jednostkowa wartość obligacji serii U wyniosła 850 złotych na obligację, a łączna wartość obligacji wyniosła 27.469 tysięcy złotych.

W dniu 15 kwietnia 2021 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100,0 mln złotych. Wykup obligacji serii W nastąpi poprzez zapłatę kwoty w dwóch ratach: pierwszej na koniec VII okresu odsetkowego, 15 października 2024 r. (40% wartości nominalnej obligacji) oraz drugiej 15 kwietnia 2025 roku poprzez zapłatę pozostałej części wartości nominalnej.

Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:

- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Ponadto Spółka zapłaciła odsetki narosłe od tych obligacji do dnia transakcji;
- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii U o łącznej wartości nominalnej 2.247.400 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji), z wyjątkiem naliczonych odsetek od tych obligacji do dnia transakcji, które zostały zapłacone przez Spółkę.

Dnia 24 maja 2021 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 37.859 obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 37.859 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii R wyniosła zero.

W dniu 31 lipca 2021 roku Spółka dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii U poprzez zapłatę kwoty wykupu równej wartości nominalnej obligacji powiększonej o narosłe odsetki oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii. Wcześniejszy wykup dotyczy wszystkich obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 25,2 mln złotych.

Wcześniejszy wykup przeprowadzany został w związku z planami Spółki, dotyczącymi realizacji projektów deweloperskich na niektórych nieruchomościach, których hipoteki stanowią zabezpieczenie Obligacji. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii U wyniosła zero.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe (cd.)

Obligacje (cd.)

Wskaźniki finansowe dla konwenantów:

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

Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	249.238	230.072
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.568	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	8.482
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(8.794)	(14.239)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(133.434)	(135.099)
Dług netto	108.578	89.216
Kapitał własny razem	420.045	379.817
Wskaźnik	25,8%	23,5%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,0%	80,0%

Dnia 5 listopada 2021 roku odbyły się Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii T, V i W, na których podjęto uchwały w sprawie zmiany warunków emisji tych obligacji, polegających na usunięciu z katalogu Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Obligacji:

- punktu dotyczącego Nadmiernej inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie (dla serii T, V i W). W związku z podjęciem tych uchwał Spółka zobowiązała się do zapłacenia dodatkowej płatności na rzecz obligatariuszy w wysokości 0,4% wartości nominalnej obligacji. Wspomniana premia została zapłacona w dniu 25 listopada 2021 roku,
- punktu dotyczącego braku ograniczeń w stosunku do Emitenta w odniesieniu do Wycofania akcji Emitenta z obrotu na GPW (wyłącznie dla serii T).

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

Wpływ 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe (cd.)

Obligacje (cd.)

Pozostałe kowenanty:

Serie T, V i W:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T, V i W transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły 862 tysięcy złotych. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 30.

Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Saldo otwarcia	-	12.875
Otrzymane kredyty bankowe	20.031	26.096
Spłaty kredytów bankowych	(18.497)	(39.217)
Opłaty bankowe zapłacone	(809)	(67)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	571	323
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	238	-
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	34	(10)
Saldo zamknięcia	1.568	-
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	1.568	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	1.568	-

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2021 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)
Ursus IB	złoty	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	639	10	649
Miasto Moje V	złoty	3M Wibor + 3,00%	2023	35.300	449	12	461
Nowe Warzymice II	złoty	3M Wibor + 3,00%	2022	15.300	446	12	458
Grunwaldzka	złoty	3M Wibor + 2,90%	2023	20.880	-	-	-
Razem				98.180	1.534	34	1.568

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****23. Zobowiązania finansowe (cd.)****Zabezpieczone kredyty bankowe (cd.)**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiadała kredytów bankowych.

Dnia 30 marca 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Miasto Moje V w wysokości do 35,3 mln złotych oraz dla projektu Ursus Centralny Ib w wysokości do 26,7 mln złotych.

Dnia 17 sierpnia 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt dla projektu Nowe Warzymice II w wysokości do 15,3 mln złotych.

Dnia 26 listopada 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt dla projektu Grunwaldzka w kwocie do 20,9 mln złotych.

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku Spółka nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów, co naraziłoby Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów.

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteki zwykłe oraz hipoteki kaucyjne na zapasach, patrz Nota 16.
- Zastaw na rachunku bankowym zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania) patrz Nota 20.
- Cesja wierzytelności wynikających z umów ubezpieczeniowych i z umów z klientami.
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych.
- Weksle "in blanco" z deklaracją wekslową do wysokości kwoty pożyczki wraz z odsetkami wystawione przez poszczególne spółki Grupy.
- Zaliczki na wypłatę dywidendy przez pożyczkobiorcę do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

24. Leasing

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 i 31 grudnia 2020 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	-	(167)	-	6 379	(2.688)	17.199
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	(8)	-	-	n/d	545
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	-	353	(57)	-	-	n/d	296

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	292	746	(903)	6 204	(2.718)	17.523
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	-	-	(37)	-	n/d	553

*dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

24. Leasing (cd.)

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2020
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	23.120	(268)	-	(9.177)	13.675
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	n/d	553

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Koszty finansowe	Płatności	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2020
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	23.549	912	(1.268)	(9.291)	13.902
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	552	37	-	n/d	590

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	22.909	26.994
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	25.121	22.215
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	8.007	5.310
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2.061	1.087
Pozostałe zobowiązania	2.165	1.343
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	823	1.398
Zobowiązania razem	61.086	58.347

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

26. Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia	219.645	254.970
- wzrost (zaliczki otrzymane)	436.801	364.932
- spadek (przychód rozpoznany)	(458.399)	(400.256)
Łącznie zaliczki otrzymane	198.047	219.645
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	180	4.622
Razem	198.227	224.267

* przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku.

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 29. 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 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. 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:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	17	2.824	2.824
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	19	8.794	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	20	133.434	133.434
Pożyczki udzielone innym jednostkom			1.621	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	14	319	319
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	249.238	235.603
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	1.568	1.554
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	25	48.030	48.030
Nierozpoznany zysk/(strata)				13.648

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	17	8.649	8.649
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	19	14.239	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	20	135.099	135.099
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	14	11.634	12.028
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	230.072	229.412
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>		8.482	8.575
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	25	49.209	49.209
Nierozpoznany zysk/(strata)				961

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 2021 roku zostało określone jako nieznaczne.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. 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 2021 i 31 grudnia 2020 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
Kredyty i pożyczki	5,4-6,8%	2,9-4,3%
Udzielone pożyczki	4,23% -6%	4,3%
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	0.44%-6.9%	6,9%

28. Kategorie pomiaru wartości godziwej

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).

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2020 oraz 31 grudnia 2021:

		Pomiar wartości godziwej oparty na:		
	Daty wyceny	Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
W tysiącach złotych (PLN)				
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-21	-	19.944	8.114
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	31-gru-21	-	-	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	31-gru-21	-	319	-
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-21	-	235.600	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-21	-	1.554	-

		Pomiar wartości godziwej oparty na:		
	Daty wyceny	Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
W tysiącach złotych (PLN)				
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-20	-	-	8.411
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	31-gru-20	-	12.028	-
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-20	-	229.412	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31-gru-20	-	8.575	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-20	-	-	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów:

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych:

W tysiącach złotych (PLN)	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2021	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2020 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2020 roku
Karmar S.A.	167 567	129 300	116 351	48 297
Hochtief polska S.A.	50 242	34 792	105 857	37
Mostostal Warszawa S.A.	-	-	37 636	11 478
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	58 547	18 759	130 211	77 254
Glif Sp. z o. o.	-	-	11 515	1 643
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	25 155	11 087	13 008	1 945
Erbud S.A.	-	-	27 457	3 300
Totalbud S.A.	27 305	27 305	19 835	-
Total	328 816	221 243	461 870	143 954

Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela przedstawia listę linii kredytowych, które Grupa otworzyła podpisując z bankami umowy kredytowe w celu zabezpieczenia finansowania budowy i innych ewentualnych kosztów realizowanych projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli zawierają niewykorzystane części kredytu budowlanego przyznanego Grupie:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Nova Królikarnia 2C	-	20.725
Miasto Moje V	29.791	-
Ursus Centralny 1B	19.158	-
Nowe Warzymice II	8.370	-
Grunwaldzka	20.880	-
Razem (wyłączając JV)	78.199	20.725
Wilanów Tulip	-	28.324
Razem (włączając JV)	78.199	49.049

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (cd.)

Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Tabela poniżej przedstawia całość wynagrodzenia do uzyskania od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 grudnia 2021 roku oraz do dnia 31 grudnia 2020 roku, które nie zostały klientom dostarczone (uwzględniając zaliczki otrzymane oraz kwoty płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia inwestycji*	Na dzień 31 grudnia 2021 (badane)			Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2020	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2020
Ursus IIa	Q4 2021	80.911	75.349	5.562	78.726	28.158	50.569
Ursus Ia	Q1 2021	642	648	(6)	56.257	41.748	14.509
Ursus IIb	Q4 2022	64.510	18.367	46.143	-	-	-
Ursus Ib	Q3 2022	41.720	23.438	18.282	14.763	1.704	13.059
Ursus IIc	Q2 2023	1.521	-	1.521	-	-	-
Miasto Moje III	Q4 2020	-	74	(74)	29.301	26.071	3.230
Miasto Moje IV	Q4 2021	15.571	15.330	241	38.027	15.333	22.694
Miasto Moje V	Q4 2022	57.945	30.701	27.244	15.531	1.661	13.870
Miasto Moje VI	Q2 2023	16.803	2.280	14.523	-	-	-
Vitalia III	Q1 2021	-	38	(38)	37.570	27.760	9.809
Viva Jagodno I	Q3 2021	-	13	(13)	22.731	7.945	14.786
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	18.302	3.257	15.045	-	-	-
Panoramika VI	Q4 2021	7.464	6.914	549	13.280	2.466	10.814
Panoramika V	Q3 2020	1.104	513	591	1.465	590	874
Nowe Warzymice (Chopin)	Q2 2021	-	56	(56)	9.119	2.332	6.787
Nowe Warzymice II (Chopin)	Q2 2022	20.859	10.193	10.666	-	-	-
Nowe Warzymice III (Chopin)	Q4 2022	18.547	3.828	14.719	-	-	-
Totton 3c	Q2 2021	1.401	1.415	(15)	20.018	9.592	10.426
Wrocław 2016	Q3 2020	-	-	-	19.000	9.423	9.577
Truro 3a	Q2 2021	3.325	332	2.992	26.010	17.912	8.097
Darwen 3b	Q1 2021	-	-	-	23.230	17.239	5.992
City Link 4	Q4 2019	344	344	-	9.868	3.497	6.371
Grunwald2	Q2 2020	624	312	312	7.260	1.281	5.979
Grunwaldzka	Q1 2023	12.636	2.579	10.057	-	-	-
Pozostałe projects		4.919	2.063	2.856	7.484	4.931	2.553
Razem (z wyłączeniem JV)		369.148	198.047	171.101	429.640	219.645	209.995
Wilanów Tulip		8.833	5.023	3.810	47.865	26.967	20.898
Razem		377.981	203.069	174.911	477.505	246.612	230.894

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Podmioty powiązane

Spółka dominująca

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

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem o wynagrodzenie członka zarządu i rady nadzorczej;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych jednostce współkontrolowanej;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku są niezabezpieczone, nieoprocentowane, a ich rozliczenie dokonywane jest w toku zwykłej działalności. 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 za wynagrodzenie Członka Zarządu

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, spółka zależna Spółki zawarła umowę doradczą ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, Grupą A. Luzon. Całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wyniósł 70 tysięcy złotych oraz pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług. Umowa była kontynuowana w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, a cała kwota wydatków poniesionych w ramach powyższej umowy wyniosła odpowiednio 864 tys. zł oraz 862 tys. zł.

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2020 roku kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Boaz Haim	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Yaron Shama	- Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
Andrzej Gutowski	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Sprzedaży
Karolina Bronszewska (od 1 czerwca 2021)	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Marketingu i Innowacji
Alon Haver (do 31 grudnia 2021)	- Członek Zarządu

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Podmioty powiązane (cd.)

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	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	352	292
Premia dla Zarządu	95	83
Inne	218	204
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	665	579
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	175	-
Premia dla Zarządu	50	-
Inne ⁽¹⁾	13	-
Suma pośrednia – Pani Karolina Bronszewska	238	-
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	-	66
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	-	241
Suma pośrednia - Pan Rami Geris	-	307
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	384	429
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	425	445
Inne ⁽¹⁾	41	21
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	850	895
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.531	1.549
Premia dla Zarządu	754	736
Inne ⁽¹⁾	749	728
Suma pośrednia – Pan Boaz Haim	3.034	3.013
Razem	4.787	4.793

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

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

W dniu 23 listopada 2021 roku Pan Alon Haver złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 roku. W roku 2021 Pan Alon Haver był również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group) i ze względu na powyższy fakt nie otrzymywał on żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywała koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Podmioty powiązane (cd.)

Pozostałe transakcje z Zarządem i członkami kadry kierowniczej

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania oraz jedno miejsce parkingowe Panu Andrzejowi Gutowskiemu za łączną kwotę netto (bez VAT) 764 tysiące złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi.

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2021 oraz 2020 wyniosła odpowiednio 294 tysięcy złotych (64,7 tysięcy euro) oraz 333 tysięcy złotych (75 tysięcy euro). Co więcej, Spółka zapłaciła podatek ZUS od wynagrodzeń w kwocie 40 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021.

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

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

Wszystkie pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia (Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. oraz Ronson IS sp. z o.o. Sp.k.) zostały przedstawione w Nocie 14.

Inne

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, jednego z głównych (pośrednio) udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na warszawskiej giełdzie, tylko raport półroczny podlega obowiązkowemu przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółką a jej udziałowcem.

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2020 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone pozostałym jednostkom, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji, gdy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Do instrumentów finansowych szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe należą środki pieniężne i ich ekwiwalenty, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, udzielone pożyczki pozostałym jednostkom, udzielone pożyczki wspólnemu przedsięwzięciu oraz należności handlowe.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez rejestrowanie zaliczkowych spłat zobowiązań w rejestrze hipotecznym dla poszczególnych nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego poprzez bieżący przegląd należności (przegląd przeterminowanych należności handlowych, monitorowanie instytucji finansowych oraz ich ryzyko kredytowe, kontrolowanie płynności JV oraz j. pozostałych, którym Grupa udziela pożyczki). Grupa nie spodziewa się, aby jakiegokolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Grupy. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego była następująca:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe	10.830	16.484
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	1.621	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	319	11.634
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133.434	135.099
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8.794	14.239
Razem	154.997	177.456

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 Spółki. 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. Spółka korzysta z agencji ratingowej EuroRating.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Ocena <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
A	84.263	69.008
BBB	6.080	5.937
BB	43.091	60.155
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	133.434	135.099

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Ocena <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
A	7.608	2.605
BBB	1.051	-
BB	135	11.634
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	8.794	14.239

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko kredytowe

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze prezentowane w pozycji Inne aktywa finansowe w Sprawozdaniu Finansowym charakteryzują się niskim ryzykiem kredytowym. Spółka posiada rachunki w instytucjach finansowych o ratingu inwestycyjnym publikowanym przez co najmniej jedną dużą agencję ratingową.

Chociaż Inne aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zawartym w MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa przyszłych przepływów pieniężnych związanych z instrumentami finansowymi będzie ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych takich jak kursy walutowe czy stopy procentowe, które to wahania będą miały wpływ na wyniki Grupy lub wartość jej portfela instrumentów finansowych takich jak kredyty bankowe, obligacje o zmiennym oprocentowaniu, środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest zarządzanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki w ramach przyjętych limitów przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

(i) Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Grupa nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Ryzyko rynkowe

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka nie zawarła żadnych transakcji dłużnych ze stałą stopą procentową w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 r. Pożyczki i kredyty ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Ryzyko to jest ograniczane poprzez pożyczki udzielane jednostkom zależnym, których warunki i terminy zapadalności odpowiadają otrzymanemu finansowaniu. W związku z reformą IBOR dotyczącą zmian metodologii kalkulacji zmiennych stóp procentowych (WIBOR) Spółka oraz Grupa są narażone w przyszłości na zmiany przepływów pieniężnych związanych z kredytami i obligacjami. Wzrost zmian stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółki i Grupy, jej sytuację i wyniki finansowe, jak również negatywny wpływ na dalsze perspektywy rozwoju.

Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Ryzyko płynności

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko płynności

Grupa monitoruje ryzyko braku środków przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych i obligacji.

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Poniżej przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań na dzień bilansowy oraz okresy ich zapadalności lub ponownego przeszacowania.

Na dzień 31 grudnia 2021								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	<i>Średnia efektywna stopa procentowa</i>	<i>Razem</i>	<i>6 miesięcy lub krótszy okres</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-2 lata</i>	<i>2-5 lat</i>	<i>Więcej niż 5 lat</i>
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	131.121	131.121	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	8.794	8.794	-	-	-	-
Pożyczki udzielone innym jednostkom		6,00%	1.621	-	1.621	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON Wibor 3M+	2.312	2.312	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	2,70% - 3,00%	(1.568)	(1.568)	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 3,5%-4,3%	(249.238)	(52.247)	-	(140.000)	(56.991)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	Wibor 6M + 3,2%	319	-	319	-	-	-

Na dzień 31 grudnia 2020								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	<i>Średnia efektywna stopa procentowa</i>	<i>Razem</i>	<i>6 miesięcy lub krótszy okres</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-2 lata</i>	<i>2-5 lat</i>	<i>Więcej niż 5 lat</i>
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%-0,1%	129.733	129.733	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	14.239	14.239	-	-	-	-
Pożyczki udzielone innym jednostkom		4,90%	(8.482)	-	(8.482)	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON Wibor 6M +	5.366	5.366	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	2,85%-4,3%	(230.072)	(54.640)	-	(116.345)	(59.087)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	Wibor 3M + 4%	11.634	-	-	11.634	-	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

Oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałby zwiększenie (zmniejszenie) aktywów netto i sprawozdania z całkowitych dochodów w wartościach przedstawionych w tabeli poniżej. Analiza przeprowadzona za okres 12 miesięcy zakłada, że pozostałe czynniki pozostają bez zmian.

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2021		Na dzień 31 grudnia 2010	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	8	(8)	18	(18)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(836)	836	(767)	767
Razem	(828)	828	(749)	749
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	8	(8)	18	(18)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(836)	836	(767)	767
Razem	(828)	828	(749)	749

- * Grupa kapitalizuje koszty finansowe związane z kredytami i pożyczkami do wartości produkcji w toku. Koszty te są stopniowo ujmowane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych apartamentów. Przeprowadzona analiza zakłada, że jedna trzecia powstałych i skapitalizowanych kosztów finansowania w badanych okresie jest ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych mieszkań, a pozostała część kosztów jest ujęta w wartości w zapasów i zostanie rozpoznana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w przyszłych okresach.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko płynności

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy wykazanych na dzień bilansowy w podziale według umownych terminów wymagalności. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych niezdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2021					
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	62.847	54.025	211.019	-	327.891
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.568	-	-	-	1.568
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1.131	2.398	3.389	11.158	18.076
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60.263	-	-	-	60.263
Razem zobowiązania	125.809	56.423	214.408	11.158	407.798

Na dzień 31 grudnia 2020					
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	61.059	128.908	61.372	-	251.339
Zabezpieczone kredyty bankowe	-	-	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8.482	-	-	-	8.462
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	958	838	2.201	10.495	14.492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56.949	-	-	-	56.949
Razem zobowiązania	127.985	130.175	64.000	10.495	332.635

Działalność biznesowa Spółki i Grupy jest w istotny sposób uzależniona od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków na polską gospodarkę, jak również wpływu pandemii COVID-19, których Spółka doświadcza w trakcie ostatnich dwóch lat. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne oddziałujące na Spółkę i Grupę to: stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, sytuacja banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Grupa prowadzi swoją działalność, potencjalny wzrost kosztów budowlanych, pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny, przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz wzrost konkurencji na rynku stanowiły najbardziej istotne obszary niepewności w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2021 roku, jak również będą miały istotny wpływ na dalszą działalność Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko związane z kosztami budowlanymi

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, szczególnie wzrost natomiast został zaobserwowany w czwartym kwartale 2021 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą nadal rosnąć w 2022 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto sytuacją pandemii wraz z czwartą falą i brakami wśród pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań. W 2021 roku wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane, ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii. W zakresie prawa budowlanego, największa zmiana dotyczy zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia zmiany należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, które może znaleźć odzwierciedlenie w kosztach budowy oferowanych przez generalnego wykonawcę. Dnia 19 października 2021 roku uchwalone zostały przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury, uchwalone miejscowo (na obecnym etapie dla Warszawy), obowiązują od 1 stycznia 2022 roku. Nowe przepisy nakładają na deweloperów budujących nieruchomości mieszkaniowe lub komercyjne obowiązek inwestycji środków w przebudowę lub budowę niezbędnych dróg publicznych lub w pobliżu realizowanych projektów wraz z związaną z nimi infrastrukturą zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji.

Nowe prawo budowlane wymusza wprowadzenie rozwiązań Eko w nowych budynkach, nakładając na dewelopera obowiązek zastosowania Eko rozwiązań w budynkach, w szczególności paneli słonecznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz innych rozwiązań mających wpływ na całkowite koszty budowy.

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Na każdym etapie projektu, Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na biznes, warunki finansowe czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko związane z finansowaniem

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie, ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z posiadaniem niewystarczających środków finansowych, Spółka stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz korzystne ich warunki.

Dostępność kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury w Polsce, nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy. W 2021 r. dostęp do kredytów hipotecznych był selektywny ze względu na wymogi narzucone przez banki w związku z wybuchem pandemii. Pandemia COVID-19 miała negatywny wpływ na pozyskiwanie finansowania od banków pod względem warunków i czasu uzyskania zgody banków. Oprocentowanie kredytów hipotecznych na początku roku pozostawało niskie na poziomie zbliżonym do historycznego minimum, niemniej jednak istotnie wzrosło na koniec roku obrotowego. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, a w szczególności stóp wewnętrznych banków, znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych. Spółka stale obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w pozyskaniu kredytów.

Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Z tego względu zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Administracja

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. Istnieje również ryzyko zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołań bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. W latach 2020 i 2021 dodatkowym negatywnym czynnikiem, który wpłynął istotnie na sposób współpracy Grupy z władzami lokalnymi, była pandemia COVID-19 ze względu na fakt, że część urzędów zostało zamkniętych dla odwiedzających lub funkcjonowały w ograniczony sposób. Opisane powyżej czynniki wpływają na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Zmiany w ustawodawstwie

Ewentualne przyszłe zmiany w ustawodawstwie (rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również możliwe wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny) stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że potencjalne wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

Ryzyko związane z regulacjami, ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów

Częste zmiany, niespójność i brak jednolitej interpretacji przepisów pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności przepisy i interpretacje podatkowe są przedmiotem częstych zmian. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe oraz decyzje sądowe w tym obszarze nie są jednolite. Jeżeli organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych różniącą się od przepisów obowiązujących w Spółce, taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

Poniżej przedstawiono główne zmiany w przepisach prawa, które mogą mieć wpływ na działalności Spółki:

- wejście w życie od 1 stycznia tzw. Polskiego Ładu, który to zgodnie ze swoimi założeniami zakłada rezygnację z możliwości zaliczania do kosztów podatkowych amortyzacji domów i mieszkań, która była szczególnie istotną korzyścią podatkową dla osób fizycznych oraz firm planujących zakup nieruchomości na wynajem;
- uchwalone zostały przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury, uchwalone lokalnie (na obecnym etapie dla Warszawy), obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku. Nowe przepisy nakładają na deweloperów budujących nieruchomości mieszkaniowe lub komercyjne obowiązek inwestycji środków w przebudowę lub budowę niezbędnych dróg publicznych lub w pobliżu realizowanych projektów wraz z związaną z nimi infrastrukturą zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji.
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która obowiązywać będzie od 1 lipca 2022 roku;
- Nowe przepisy dotyczące uzyskania pozwolenia na budowę i standardów dla projektów, które mogą przyczynić się do wzrostu kosztów budowy.

COVID-19

W bieżącym roku obrotowym, drugim z kolei, Spółka doświadczyła skutków pandemii na polskim rynku i spodziewa się, że taka sytuacja będzie się utrzymywała prawdopodobnie dłuższy czas. W okresie sprawozdawczym Spółka zaobserwowała na niektórych swoich projektach przedłużające się postępowania administracyjne w sprawach uzyskania pozwoleń, co przełożyło się na opóźnienia w rozpoczęciu realizacji projektów, a wynikało to bezpośrednio z ograniczeń COVID-19, jak również z problemów klientów w pozyskaniu finansowania na zakup mieszkań.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu pandemii na działalność i strategię Spółki.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko związane z inflacją

Inflacja w Polsce w grudniu 2021 roku wzrosła o 8,6% rok do roku. Ceny towarów konsumpcyjnych (Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) wzrosły o 9% rok do roku, a ceny usług wzrosły o 7,6% rok do roku.

Wysoką presję inflacyjną generuje energia (energia elektryczna, gaz, ogrzewanie, benzyna, olej napędowy), która była o ok. 20% droższa niż w grudniu 2020 roku. Ten wzrost przekłada się na ceny innych towarów i usług. Po gwałtownym wzroście inflacji, Polska zmieniła swoją politykę pieniężną, podnosząc stopy procentowe z niemal zera do 3% na koniec roku obrotowego.

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

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

Zarząd będzie na bieżąco monitorować sytuację, a w razie potrzeby będzie podejmował odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu inflacji oraz wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

32. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, jak również utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może rewidować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub dokonać sprzedaży aktywów w celu zredukowania zadłużenia. Tak jak inne podmioty w tej branży. Grupa monitoruje swój kapitał na podstawie analizy wskaźników zadłużenia i dźwigni finansowej. Polityka grupy zakłada utrzymanie wskaźników zadłużenia poniżej 60% oraz poziomu dźwigni finansowej poniżej 50%.

Warunki banków różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale standardowo nie są związane bezpośrednio ze wskaźnikiem zadłużenia Spółki, lecz ze stosunkiem kwoty kredytu do wartości hipoteki stanowiącej jego zabezpieczenie – zazwyczaj proporcja ta nie może przekraczać 70% lub 75%. Ponadto Spółka jest zobligowana do monitorowania swojego zadłużenia w związku z warunkami wynikającymi z emisji obligacji, które zakładają między innymi, że w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% (szczegółowe informacje ujęto w Nocie 23).

Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego. Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również „zadłużenie krótko- i długoterminowe” wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie kapitałem

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje i zabezpieczone kredyty bankowe	250.806	230.072
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	8.482
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(133.434)	(135.099)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(8.794)	(14.239)
Dług netto	108.578	89.216
Kapitał własny razem	420.045	379.817
Całkowity zaangażowany kapitał	528.623	469.033
Wskaźnik dźwigni finansowej	25,8%	23,5%
Wskaźnik zadłużenia	20,5%	19,0%

Na Spółkę oraz na jej spółki zależne nie są narzucone żadne wymagania kapitałowe. W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym.

W ciągu roku Spółka nie złamała żadnego z warunków umów kredytowych i pożyczkowych ani innych zobowiązań wynikających z tych umów.

33. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	43.298	52.134
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	10.174	6.875
Aktywa z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	3.480	(8.266)
Zakup gruntów zaprezentowany w przepływach z działalności operacyjnej w osobnej linii	113.784	25.500
Przeniesienie środków trwałych na zapasy	747	-
Nabycie projektu Studzienna	-	628
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(3.793)	(1.326)
Pozostałe	(314)	(3.783)
Zmiana stanu zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	167.376	71.762

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

33. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(20.806)	(12.629)
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach*	(569)	960
Przeniesienie z rozliczeń międzyokresowych do WNiP	(1.458)	-
Realizacja depozytu notarialnego jako zaliczka na zakup gruntów	(5.500)	-
Inne	(604)	-
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(28.937)	(11.669)

*patrz również Nota 24

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2.739	(29.917)
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach*	576	409
Przeniesienie z oprocentowanych odroczonej zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(1.698)	174
Niezapłacone faktury za zakup środków trwałych	(115)	-
Nabycie projektu Nova Królikarnia	-	46.914
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1.502	17.580

*patrz również Nota 24

34. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów sprawozdania finansowego	464	460
Inne usługi atestacyjne	77	46
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	(117)	(127)
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	424	379

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zdarzenia w trakcie okresu

Rozpoczęcie nowych projektów

Tabela poniżej prezentuje projekty rozpoczęte w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.758
Viva Jagodno IIa	Wrocław	76	4.329
Grunwaldzka	Poznań	70	3.351
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.722
Nowe Warzymice III	Szczecin	62	3.535
Viva Jagodno IIb	Wrocław	152	8.875
Ursus Centralny IIc	Warszawa	219	11.124
Razem		1.012	54.694

Ukończone projekty

Tabela poniżej prezentuje projekty zakończone w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku, dla których pozyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto proces odbioru lokali przez klientów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16 Lutego 2021	23	2.270
Vitalia III	Wrocław	2 Marca 2021	81	6.790
Ursus Centralny Ia	Warszawa	23 Marca 2021	138	7.542
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	27 Kwietnia 2021	31	3.188
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	14 Maja 2021	23	2.298
Nowe Warzymice I	Szczecin	21 Maja 2021	54	3.234
Viva Jagodno I	Wrocław	21 Lipca 2021	121	6.241
Miasto Moje IV	Warszawa	29 Października 2021	176	8.938
Ursus Centralny IIa	Warszawa	8 Listopada 2021	251	13.509
Panoramika VI	Szczecin	16 Listopada 2021	75	3.591
Razem (wyłączając JV)			973	57.601
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	21 Września 2021	149	9.574
Razem (wyluczając JV)			1.122	67.174

(1) Projekt jest prezentowany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział w kapitale zakładowym Spółki wynosi 50%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych umów końcowych na zakup gruntów w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Poznań, Grunwald	końcowa	11 Lutego 2021	26,0	26,0	343	19.790
Warszawa, Wola	końcowa	29 Czerwca 2021	13,5	13,5	84	4.800
Warszawa, Białołęka	końcowa	11 Sierpnia 2021	13,1	13,1	191	11.000
Szczecin, Północ	końcowa	27 Października 2021	21,0	21,0	555	26.500
Warszawa, Ursynów ⁽¹⁾	końcowa	27 Października 2021	11,2	11,2	86	3.500
Warszawa, Bemowo	końcowa	14 Grudnia 2021	12,7	12,7	64	3.860
Warszawa, Ursynów ⁽¹⁾	końcowa	21 Grudnia 2021	7,5	7,5	95	4.000
Warszawa, Białołęka	końcowa	28 Października 2021	36,9	36,9	651	31.300
Razem			141,9	141,9	2.069	104.750

(1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS – zaprezentowany jako Inwestycja w nieruchomości w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białołęka*	wstępna	23 Listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 Stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Ursynów	wstępna	3 Marca 2021	16,0	9,0	94	5.700
Warszawa, Targówek	wstępna	2 Czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 Sierpnia 2021	10,0	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 Października 2021	45,4	5,0	267	14.500
Warszawa, Białołęka	wstępna	28 Października 2021	14,5	11,9	219	11.300
Warszawa, Wola**	wstępna	23 Grudnia 2021	23,0	-	570	18.790
Warszawa, Ursynów	wstępna	29 Grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Razem			298,9	62,4	3.776	189.965

* Część z zakupu o wartości 5,9 mln złotych dotyczy końcowej umowy nabycia grunt

**wartość umowy to 5 mln EUR, przeliczona wg kursu NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny wykonawca	Data umowy	Wartość netto umowy (w mln złotych)	Dodatkowe warunki
Viva Jagodno II	Wrocław	228	Karmar S.A.	11 lutego 2021	53,0	-wzrost opłaty o 1 mln złotych w związku z dodatkowymi kosztami - dodatkowe prace o wartości 2,4 mln złotych
Ursus IIB i IIC	Warszawa	401	Karmar S.A.	28 maja 2021	93,8	- wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy może również ulec podwyższeniu o kwotę nie większą niż 1,5 mln złotych netto, w przypadku spełnienia się określonych w umowie, niezależnych od stron, warunków
Grunwaldzka	Poznań	70	Karmar S.A.	28 maja 2021	18,0	brak
Nowe Warzymice III	Szczecin	63	Ebud S.A.	23 czerwca 2021	12,9	brak
Miasto Moje VI	Warszawa	227	Hochtief S.A.	24 czerwca 2021	51,4	- 400 tysięcy złotych (plus VAT) stanowi koszt prac dotyczących przyszłych etapów inwestycji Miasto Moje - wartość netto umowy jest gwarantowana w przypadku opóźnienia w przekazaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę do 31 stycznia 2022
Siekierki I	Warszawa	227	TOTALBUD S.A.	23 grudnia 2021	27,3	
Razem					256,4	

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki

Dnia 27 maja 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 8 ust. 1 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 czerwca 2021 r. Panią Karolinę Bronszewską na stanowisko Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

W związku z powołaniem Pani Karoliny Bronszewskiej na stanowisko Członka Zarządu Spółki ds. Marketingu i Innowacji, nazwa stanowiska Pana Andrzeja Gutowskiego uległa zmianie z „Wiceprezes Zarządu ds. Marketingu i Sprzedaży” na „Wiceprezes ds. Sprzedaży”.

Dnia 23 listopada Pan Alon Haver złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 r. W wypowiedzeniu wskazał, iż rezygnacja ma związek z jego nowymi planami zawodowymi jak również zaznaczył, że rezygnacja obejmuje wszystkie stanowiska w Grupie Luzon (głównego pośredniego akcjonariusza Spółki) oraz Grupie Ronson.

Inne zdarzenia

W dniu 13 sierpnia 2021 r. Spółka otrzymała od swojego pośredniego akcjonariusza większościowego, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. z siedzibą w Ra'anana, Izrael („Akcjonariusz Większościowy”), że nabył on w ramach transakcji pakietowych przeprowadzonych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. łącznie 41.505.074 akcji w kapitale zakładowym Spółki. Po tych transakcjach Akcjonariusz Większościowy posiadał bezpośrednio i pośrednio (poprzez ITR Dori BV i Spółkę, która posiada akcje własne) 92,32% kapitału zakładowego Spółki (łącznie 151.422.215 akcji). Od 13 sierpnia do 31 grudnia 2021r. Spółka była wielokrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego (również w związku z faktem, że jest on podmiotem powiązany z Panem A. Luzon – Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki) o nabyciu dodatkowych 4.383.800 akcji Spółki, stanowiących 2,68% w kapitale zakładowym Spółki. Zgodnie z tymi zawiadomieniami, na dzień 31 grudnia 2021 r., Akcjonariusz Większościowy posiadał (bezpośrednio i pośrednio) 94,9970% udziałów w kapitale zakładowym Spółki (włączając akcje własne Spółki – należy zauważyć, że zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka nie wykonuje prawa głosu z akcji własnych).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Wydarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie istotnych umów inwestycyjnych

W dniu 1 lutego 2022 r. Spółka i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., Akcjonariusz Większościowy Spółki, zawarli umowy inwestycyjne typu SAFE z Sphera Master Fund L.P., More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P. oraz EJS Galatee Holdings („Inwestorzy”), na podstawie których Inwestorzy zobowiązali się, z zastrzeżeniem określonych warunków, do zainwestowania w Spółce łącznej kwoty o wartości 45 milionów izraelskich szekli (równowartość 55 milionów polskich złotych). Powyższa kwota zostanie otrzymana przez Spółkę po spełnieniu się warunków zawieszających określonych w umowach, co ma nastąpić w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy (termin ten może zostać przedłużony przez każdą ze stron o dodatkowe 30 dni). Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone prawa, które znajdą zastosowanie po wycofaniu akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawa do obejmowania instrumentów zamiennych na akcje Spółki oraz prawa do konwersji ich inwestycji na akcje spółki Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

W dniu 20 lutego 2022 r. Ronson Development SE („Emitent”) oraz Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., dominujący akcjonariusz Emitenta, zawarli umowy SAFE z Klirmark Opportunity Fund III LP („Inwestor”), na mocy których Inwestor zobowiązał się, pod pewnymi warunkami zainwestować w Emitenta łączną kwotę 15 mln izraelskich szekli (równowartość 20 milionów polskich złotych). Powyższa kwota zostanie otrzymana przez Emitenta po spełnieniu się określonych w umowach warunków zawieszających, które to warunki muszą być spełnione w ciągu trzydziestu dni od zawarcia danej umowy (termin ten może zostać przedłużony przez każdą ze stron o dodatkowe 30 dni). Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu Emitenta z rynku regulowanego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania instrumentów zamiennych na akcje Emitenta, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

Zakup gruntów

Dnia 4 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała aneks do umowy przedwstępnej nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Białoleka o powierzchni 27,5 tys. m². Na podstawie którego termin zawarcia umowy ostatecznej został przedłużony do dnia 31 grudnia 2022 roku, a Spółka otrzymała prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej w każdym przypadku i bez podania przyczyny.

Dnia 4 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała aneks do przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów z dnia 3 marca 2021 roku, o powierzchni około 2,4 tys. m². Ceną netto za nieruchomość została pierwotnie ustalona w wysokości 15,9 mln złotych. Na podstawie powyższego aneksu obniżono cenę za Nieruchomość do wysokości 11,9 mln złotych, przy czym jednocześnie podniesiono wynagrodzenie za uzyskanie i przeniesienie na Spółkę przez Sprzedającego decyzji o warunkach zabudowy dla Nieruchomości, tak aby całość kwoty, która ma zostać zapłacona przez Spółkę za Nieruchomość oraz decyzja o warunkach zabudowy pozostała niezmienną. Zgodnie ze oceną Spółki, będzie możliwa realizacja budowy wielorodzinnego budynku mieszkaniowego wraz z parkingiem podziemnym, powierzchniami komercyjnymi i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,7 tys. m².

Dnia 11 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała ostateczną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Białoleka o powierzchni 14,9 tys. m². Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 1.200 zł netto za każdy m² powierzchni użytkowej budynków możliwych do wybudowania na Nieruchomości („PUM”), zgodnie ze wstępną oceną Emitenta, na Nieruchomości będzie możliwa realizacja projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni ok. 10.000 m² PUM. Cena za Nieruchomość nie uległa zmianie i została zapłacona.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Wydarzenia po dacie bilansowej

Zakup gruntów (cd.)

W związku z uzyskaniem od Lasów Państwowych oświadczenia o zrzeczeniu się prawa pierwokupu, dnia 13 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła ostateczną umowę przenoszącą własność nieruchomości o powierzchni ok. 1,8ha oraz zapłaciła cenę za tą nieruchomość w kwocie 12 mln złotych. Dodatkowo zakupiła pozostałą część nieruchomości o powierzchni 0,37 ha za cenę 2,5 mln złotych, na której zostanie zbudowana droga służąca Nieruchomości. Powyższe zakupy dotyczą zawartych w grudniu 2021 umowy przedwstępnej nabycia praw własności nieruchomości położonej w Warszawie o łącznej powierzchni 10 ha, pozostałe części nieruchomości zostały zakupione finansowo w 2021 roku.

Dnia 16 lutego 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Bemowo o powierzchni 0,5447 ha za kwotę 9 milionów złotych. Umowa sprzedaży zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działający na rzecz Skarbu Państwa.

Dnia 22 lutego 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała finalną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Bemowo o powierzchni 0,1323 ha za kwotę 25.920 tys. złotych netto.

Podpisanie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Dnia 1 lutego 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką "EBUD" Przemysłówka Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IV inwestycji Nowe Warzymice. Prace budowlane zostaną rozpoczęte na początku marca 2022 roku. Wykonanie podetapu IV przewidziane jest w terminie 17 miesięcy. Nowe Warzymice IV składa się z budynku mieszkalnego (75 lokali mieszkalnych). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 16,8 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Dnia 4 marca 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką TECHBAU BUDOWNICTWO Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo inwestycji Falenty (etap I). Prace budowlane zostaną rozpoczęte w marcu 2022 roku. Wykonanie inwestycji przewidziane jest w terminie 19 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy. Inwestycja Falenty (etap I) składa się z 21 domów jednorodzinnych, wszystkie budynki dwulokalne, to jest łącznie z 42 lokali. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 19.150.000,00 złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Rozpoczęcie nowych projektów

Dnia 22 stycznia 2022 roku Spółka otrzymała pozwolenia na budowę w ramach projektu Nowe Warzymice IV w Szczecinie obejmującego 75 lokali o łącznej powierzchni 3.800 m².

Dnia 15 marca 2022 roku Spółka otrzymała pozwolenia na budowę w ramach projektu Smardzewska w Poznaniu obejmującego 96 lokali o łącznej powierzchni 5.500 m².

Wykup akcji przez Akcjonariusza Większościowego

Po 31 grudnia 2021 roku Spółka była kilkakrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego o nabywaniu dodatkowych akcji Spółki. Na skutek tych transakcji Akcjonariusz Większościowy w dniu 17 stycznia 2022 roku poinformował Spółkę o przekroczeniu (wraz z podmiotami zależnym) 95% w kapitale zakładowym Spółki.

W związku z przekroczeniem progu, o którym mowa powyżej, dnia 14 lutego 2022 roku akcjonariusz Spółki, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ogłosił żądanie przymusowego wykupu akcji Spółki należących do wszystkich pozostałych jej akcjonariuszy. Po zrealizowaniu przymusowego wykupu (rozliczenie nastąpiło w dniu 17 lutego 2022 roku) Luzon Group posiada obecnie, pośrednio i bezpośrednio, 100% kapitału zakładowego Spółki.

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały,

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Wydarzenia po dacie bilansowej

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym (cd.)

Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym.

Wpływ wojny na Ukrainie na branżę nieruchomości

Sytuacja społeczna i polityczna w Europie w związku z konfliktem zbrojnym między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na branżę nieruchomości. W tej chwili trudno jest uzyskać informacje o tym, jak skutki wojny na Ukrainie wpłyną na gospodarkę europejską, w tym polską. Znaczące pogorszenie sytuacji społecznej, jak również bezpieczeństwa kraju i Unii Europejskiej, może prowadzić do istotnych implikacji dla gospodarki europejskiej, polskiej, jak również dla polskiego sektora nieruchomości.

Możliwy ekonomiczny wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską może mieć kilka możliwych ścieżek:

- Zakłócenie/brak dostaw energii (ropy i gazu);
- Kryzysy humanitarne i problem uchodźców w całej Europie;
- Wzrost cen energii;
- Wzrost wskaźników inflacji z powodu wyższych cen energii i cen produktów.

Każdy z tych elementów bądź ich połączenie może mieć dramatyczny wpływ na europejską gospodarkę, jak również wpływ w zakresie ryzyk charakterystycznych dla sektora, w którym działa Grupa. Branża nieruchomości może spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zakłócenia lub zmiany polityki pieniężnej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych, niedoboru materiałów budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć wpływ na zdolność spółki i Grupy do prowadzenia oraz zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy. Pomoże to w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Spółki.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim

Prezes Zarządu

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski

Wiceprezes Zarządu,
Dyrektor Sprzedaży

Karolina Bronszewska

Członek Zarządu
Dyrektor Marketingu i Innowacji

Anna Rzeczkowska

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
Sprawozdania finansowego

Warszawa, 16 marca 2022

Ronson Development SE



**Skonsolidowane Sprawozdanie
Finansowe za rok obrotowy
zakończony 31 grudnia 2022**

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*
Alon Kadouri
Ofer Kadouri

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

	Strona
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	
Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2022	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	5	300.259	457.677
Przychody ze sprzedaży gruntów	5	-	22.500
Przychody ze sprzedaży usług	5	-	722
Przychody		300.259	480.899
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	5	(220.832)	(371.223)
Koszt własny sprzedaży gruntów		-	(24.976)
Koszt własny sprzedaży		(220.832)	(396.199)
Zysk brutto		79.427	84.700
Zmiany wartości godziwej inwestycji w nieruchomości	13	303	(297)
Koszty sprzedaży i marketingu	6	(4.565)	(4.760)
Koszty ogólnego zarządu	7	(25.505)	(23.676)
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia wycenianych metodą praw własności	14	1.278	5.763
Pozostałe koszty	8	(5.200)	(4.857)
Pozostałe dochody	9	2.714	2.363
Wynik z działalności operacyjnej		48.452	59.236
Przychody finansowe	10	3.520	600
Koszty finansowe	10	(8.414)	(4.412)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	25	4.121	-
Wynik operacji finansowych netto		(773)	(3.812)
Zysk brutto przed opodatkowaniem		47.679	55.424
Podatek dochodowy	11	(16.328)	(15.077)
Zysk za rok		31.351	40.347
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody razem		31.351	40.347
Zysk netto za rok przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	31.351	40.347
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Zysk za rok		31.351	40.347
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	31.351	40.347
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody razem		31.351	40.347
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	22	162.442.859	162.445.075
<i>W złotych (PLN)</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)	22	0,193	0,248
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)	22	0,193	0,248

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	7.556	7.558
Nieruchomości inwestycyjne	13	63.139	28.595
Wartości niematerialne i prawne		686	1.016
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	14	2.331	3.846
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8.830	8.195
Grunty przeznaczone pod zabudowę	16	21.094	10.041
Aktywa trwałe razem		103.636	59.251
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	747.254	655.542
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	65.620	58.180
Zaliczki na grunty	18	20.650	48.453
Należności z tytułu podatku dochodowego		691	1.002
Pożyczki udzielone		1.717	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	133	319
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	11.217	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	51.185	133.434
Aktywa obrotowe razem		898.467	907.345
Aktywa razem		1.002.103	966.597
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny	21		
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		290.347	258.996
Kapitał własny/ Kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		451.396	420.045
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	23	158.110	196.991
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	23.809	13.513
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	24	663	553
Zobowiązania długoterminowe razem		182.583	211.057
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	26	75.055	61.086
Obligacje	23	40.000	49.770
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	23	5.260	2.477
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	16.297	1.568
Zaliczki otrzymane	27	139.911	198.227
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		70	2.716
Rezerwy		3.704	2.128
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	24	17.322	17.523
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	25	70.506	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		368.124	335.495
Zobowiązania razem		550.707	546.552
Pasywa razem		1.002.103	966.597

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
W tysiącach złotych (PLN)					
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2022	-	-	-	31.351	31.351
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	31.351	31.351
Stan na dzień 31 grudnia 2022	12.503	150.278	(1.732)	290.347	451.396

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
W tysiącach złotych (PLN)					
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2021	-	-	-	40.347	40.347
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	40.347	40.347
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 ⁽¹⁾	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 31 grudnia 2021	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
(1) zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych					

(1) zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) za rok		31.351	40.347
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja i umorzenie		871	731
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		(359)	297
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		482	4.351
Koszty finansowe		8.330	4.412
Przychody finansowe		(1.929)	(843)
Zysk z tytułu różnic kursowych		(1.507)	-
Zysk z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(4.121)	-
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(1.327)	(5.763)
Podatek dochodowy	11	16.327	15.077
Podsuma		48.118	58.608
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	34	(996)	167.376
Zakup gruntów		(55.246)	(113.784)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(36.553)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	34	(11.347)	(28.937)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(2.423)	5.445
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	34	(9.777)	1.502
Zmiana stanu rezerw		1.576	1.133
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(58.316)	(26.040)
Podsuma		(88.412)	28.750
Odsetki zapłacone		(16.072)	(10.729)
Odsetki otrzymane		1.708	2
Podatek dochodowy zapłacony	11	(8.998)	(19.971)
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(111.774)	(1.948)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(360)	(173)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(10.468)	(19.936)
Wpływy z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		197	11.808
Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach		-	(1.621)
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		2.831	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(7.800)	(9.922)
Przeplwy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	23	95.788	19.223
Splata kredytów bankowych	23	(83.209)	(18.497)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	23	-	95.105
Wykup obligacji	23	(50.000)	(77.929)
Splata pożyczek od innych podmiotów		-	(6.674)
Zaplata zobowiązań z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania	24	(1.206)	(904)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	25	74.626	-
Wykup akcji własnych	21	-	(119)
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej		35.999	10.205
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(83.575)	(1.665)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		133.434	135.099
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.326	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu(*)		51.185	133.434

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 9.353 tys. złotych oraz 58.526 tys. złotych na dzień 31 grudnia 202 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

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. Spółka sporządziła Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r., które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 15 marca 2023 roku.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 100% akcji Spółki jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”) (jednostkę dominującą najwyższego szczebla), przy czym 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio (poprzez I.T.R. Dori B.V., podmiot w pełni zależny od A. Luzon Group) a 32,98% udziałów jest posiadanych bezpośrednio. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczący Rady Nadzorczej.

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 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o. ⁽³⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o. ⁽³⁾	2005	-	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skvline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o. ⁽³⁾	2007	-	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
32 Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-
33 Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
34 AGRT Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2007	-	100%
35 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Sp. z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
46 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Espresso Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2006	-	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
55 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
58 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
61 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Bolzanus Limited (<i>Company with the registered office in Cyprus</i>)	2013	100%	100%
70 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
71 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
72 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
73 Jasminova 2016 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2016	-	100%
74 Town 2016 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2016	-	100%
75 Enterprise 2016 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2016	-	100%
76 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
77 Darwen Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
85 Semela Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	-	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
86 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
87 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
88 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
89 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

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

2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2022 roku.

3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 9 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 9 marca 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

4) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 18 sierpnia 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development SPV7 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 18 sierpnia 2022 r. Ronson Development SPV7 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 22 sierpnia 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 22 sierpnia 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 13 października 2022 r., spółka została przejęta przez Treas 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 13 października 2022 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). 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 2022 roku. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Development SE dnia 15 marca 2023 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 2022 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSR 16 – „Rzeczowe Aktywa trwałe - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa”;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja Założeń Koncepcyjnych w MSSF;
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia;
- Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 (MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”).

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

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

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2022 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach.

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązania finansowego (umowa „SAFE”) wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 3(r), Nocie 13, Nocie 25 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).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(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 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)
- 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). 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 warunkach transakcji. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 13 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

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.

Wycena zobowiązania finansowego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat

Wartość godziwa zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o symulacyjny model Monte Carlo oraz model Black & Scholes. Ustalenie wartości godziwej zobowiązania wymaga użycia szacunków takich jak cena udziałów, cena wykonawcza, termin zapadalności zobowiązania, stopa wolna od ryzyka, ryzyko kredytowe, oczekiwana zmienność oraz oczekiwany dochód z dywidendy. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 25 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. gwarantując, że klient nie wycofa się z zakupu oraz z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenie 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 poniższe kryteria prawdopodobieństwa braku spłaty:

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny****(e) Zasady konsolidacji**

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2022 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. 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 jednostkę, 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 przejścia 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 ujmują 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**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.

(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, niniejsze 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe

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. 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 dożywotnim niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnio).

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 dożywotnim w każdym okresie sprawozdawczym. Grupa stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

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.

Zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat jest następnie wyceniane w wartości godziwej. Zysk bądź strata na zobowiązaniu finansowym wycenianym do wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat następująco:

- kwotę zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego, którą można przypisać do zmian w ryzyku kredytowym danego zobowiązania jest prezentowana w innych całkowitych dochodach;
- pozostała kwota zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego jest prezentowana w rachunku zysków i strat w linii: "Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat";

dopóki efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania opisanym w punkcie a) doprowadziłyby do stworzenia lub zwiększenia rozbieżności księgowej w rachunku zysków i strat, wtedy wszystkie zmiany wynikające z wyceny w wartości godziwej (włączając efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania) są prezentowane w wyniku rachunku zysków i strat.

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	Sposób wyceny
Aktywa według zamortyzowanego kosztu	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 według zamortyzowanego kosztu	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
Zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa

(d) Rzeczowe aktywa trwale 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 bezpośredniej, 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(d) Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne

(i) Ujmowanie i wycena

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.

(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*.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(e) Leasing

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

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, Grupa, 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.

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 trwałe* 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(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 kwartał. 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 okresu 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.

(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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

(i) Zapasy

Koszty budowy projektu obejmują:

- i) grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- j) koszty budowy dla generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej,
- k) koszty planowania i projektowania,
- l) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości poniesione w okresie realizacji projektu,
- m) koszty finansowania w zakresie bezpośrednio związanym z realizacją projektu,
- n) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- o) koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.
- p) 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.

(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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych**

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 czasu, 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.

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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(m) Podatek dochodowy**

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 utworzenia 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 współkontrolę.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(q) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia**

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. 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 jakiegokolwiek 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 oraz zobowiązanie finansowe (Umowa „SAFE”) do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, w całości. Zysk bądź strata na zobowiązaniu finansowym wycenianym do wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego, którą można przypisać do zmian w ryzyku kredytowym Spółki oraz taka zmiana jest prezentowana w innych całkowitych dochodach. Wartości godziwe instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są ujawnione w Notach 28 i 29.

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 niepowiązanymi 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 sprzedaż go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(r) Wartość godziwa

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.

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 oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności

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 2022

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

In thousands of Polish Zlotys (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	-	(15.749)	926.660
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.937	-	39.937
Aktywa razem	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	39.937	(15.749)	966.597
Pasywa segmentu	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	-	(547)	266.666
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.886	-	279.886
Pasywa razem	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	279.886	(547)	546.552

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/													
Przychody od													
zewnętrznych													
klientów⁽¹⁾	217.797	-	16.896	841	2.325	-	23.139	-	56.157	-	-	(16.896)	300.259
Wynik segmentu	56.782	720	3.285	881	(4.892)	1.376	4.522	-	14.372	-	-	(3.285)	73.760
Wynik													
nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.308)	-	(25.308)
Wynik działalności operacyjnej	56.782	720	3.285	881	(4.892)	1.376	4.522	-	14.372	-	(25.308)	(3.285)	48.452
Przychody/ (koszty)													
finansowe netto	244	(88)	75	177	(52)	(2)	84	-	115	-	(1,252)	75	(773)
Wynik przed opodatkowaniem	57.024	632	3.360	1.059	(4.944)	1.374	4.607	-	14.486	-	(26.557)	(3.361)	47.679
Podatek													
dochodowy													(16.328)
Zysk/(strata) netto za okres													31.351

(3) 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.

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/													
Przychody od													
zewnętrznych													
klientów⁽¹⁾⁽²⁾	275.389	29.166	67.639	697	19.322	-	92.739	-	63.586	-	-	(67.639)	480.899
Wynik segmentu	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	-	(14.600)	76.600
Wynik													
nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.365)	-	(17.365)
Wynik działalności operacyjnej	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	(17.365)	(14.600)	59.235
Przychody/ (koszty)													
finansowe netto	(145)	(85)	(151)	25	(33)	-	(52)	-	(118)	-	(3.403)	151	(3.812)
Wynik przed opodatkowaniem	49.943	5.455	14.449	(57)	(277)	-	18.699	-	2.429	-	(20.768)	(14.449)	55.424
Podatek													
dochodowy													(15.077)
Zysk/(strata) netto za okres													40.347

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

(2) Przychody ze sprzedaży gruntów oraz ze sprzedaży usług są odpowiednio alokowane do danego segmentu tzn. sprzedaż projektu Naturalis został przypisany do segmentu Warszawa – mieszkania zgodnie z warunkami zabudowy gruntu. przychody z tytułu usług zostały przypisane segmentu Warszawa – Mieszkania ponieważ dotyczą refakturowania usług wykonanych na rzecz JV Wilanów Tulip, która to inwestycja dotyczy mieszkań w Warszawie

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 opłaceniu 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	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	300.259	457.677
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	22.500
Przychody ze sprzedaży usług ⁽¹⁾	-	722
Łącznie przychody ze sprzedaży	300.259	480.899
Koszty własne sprzedaży		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(220.347)	(369.299)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(24.976)
(Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(485)	(1.924)
Łącznie koszty własne ze sprzedaży	(220.832)	(396.199)
Marża brutto ze sprzedaży	79.427	84.700
Marża brutto ze sprzedaży, w % do przychodów	26%	18%

(1) Przychody ze sprzedaży usług związane są z przychodami z tytułu opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć

Tabela poniżej przedstawia podział przychodów z tytułu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	Lokalizacja	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Ursus Centralny Ia	Warszawa	686	56.951
Ursus Centralny Ib	Warszawa	47.356	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	81.620	24.114
Miasto Moje I-III	Warszawa	1.438	36.597
Miasto Moje IV	Warszawa	20.046	46.863
Miasto Moje V	Warszawa	59.705	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	2.372	16.537
Nowe Warzymice II	Szczecin	21.530	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	23.632	-
Viva Jagodno I	Wrocław	95	43.887
Viva Jagodno IIa	Wrocław	22.958	-
Panoramika V	Szczecin	1.159	8.064
Panoramika VI	Szczecin	7.464	15.675
Vitalia III	Wrocław	34	45.816
City Link III	Warszawa	-	15.467
Grunwald2	Poznań	624	15.923
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	-	27.095
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	-	2.071
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	3.325	35.691
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	26.435
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	1.401	26.712
Pozostałe (stare) projekty		4.814	13.778
Przychody razem		300.259	457.677

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia podział kosztów własnych sprzedaży alokowanych do projektów mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	Lokalizacja	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Ursus Centralny Ia	Warszawa	565	47.106
Ursus Centralny Ib	Warszawa	34.611	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	61.861	18.245
Miasto Moje I-III	Warszawa	1.051	30.295
Miasto Moje IV	Warszawa	14.997	32.301
Miasto Moje V	Warszawa	40.385	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	1.847	13.507
Nowe Warzymice II	Szczecin	15.685	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	15.485	-
Viva Jagodno I	Wrocław	73	32.857
Viva Jagodno IIa	Wrocław	17.697	-
Panoramika V	Szczecin	1.022	7.386
Panoramika VI	Szczecin	6.943	14.573
Vitalia III	Wrocław	33	37.533
City Link III	Warszawa	-	9.204
Grunwald2	Poznań	464	12.088
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	-	23.945
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	-	1.862
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	2.854	30.255
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	23.432
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	1.166	22.661
Pozostałe (stare) projekty		3.609	12.048
Koszt własny sprzedaży razem		220.347	369.299

6. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty reklamy	4.388	3.403
Amortyzacja	88	464
Pozostałe	89	892
Koszty sprzedaży i marketingu razem	4.565	4.760

7. Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	17.287	17.035
- Wynagrodzenia	15.089	14.974
- Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	2.198	2.061
Usługi obce	3.615	3.085
Opłaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza	867	862
Zużycie materiałów i energii	514	735
Amortyzacja	786	436
Podatki i opłaty	1.462	1.036
Pozostałe	974	487
Koszty administracyjne razem	25.505	23.676
Średnia liczba zatrudnionych	73	78

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

8. Pozostałe koszty operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	893	1.430
Koszty napraw gwarancyjnych	57	1.704
Koszty kar umownych i odszkodowań	2.316	435
Działalność charytatywna	172	-
Odpis aktualizujący należności	-	344
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	378	624
Koszty dotyczące obsługi transakcji SAFE (opłata brokerska)	802	-
Pozostałe koszty	582	321
Pozostałe koszty razem	5.200	4.857

9. Pozostałe przychody operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	374	184
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	240	518
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	39
Rozwiązanie rezerw zawiązanych w latach ubiegłych	611	606
Współdzielenie kosztów budowy dróg/ przebudów7 sieci zgodnie z zawartymi umowami	842	722
Umorzenie zobowiązań/odwrócenie odpisu na należności wątpliwe	464	-
Pozostałe dochody	183	294
Pozostałe przychody razem	2.714	2.363

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

10. Przychody i koszty finansowe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od lokat bankowych	1.710	-	-	1.710
Zysk z tytułu różnic kursowych	1.591	-	-	1.591
Pozostałe przychody finansowe	219	-	-	219
Przychody finansowe	3.520	-	-	3.520
Odsetki od zobowiązań finansowych	(18.854)	12.118	-	(6.736)
Opłaty i prowizje	(4.766)	3.213	-	(1.553)
Pozostałe koszty finansowe	(125)	-	-	(125)
Koszty finansowe	(23.745)	15.331	-	(8.414)
Koszty finansowe od zobowiązań z tytułu leasingu	(1.049)	-	1.049	-
Koszty finansowe netto	(21.274)	15.331	1.049	(4.894)

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od lokat bankowych	1	-	-	1
Pozostałe przychody finansowe	599	-	-	599
Przychody finansowe	600	-	-	600
Odsetki od zobowiązań finansowych	(10.908)	8.227	-	(2.681)
Opłaty i prowizje	(3.496)	2.026	-	(1.470)
Pozostałe koszty finansowe	(316)	55	-	(261)
Koszty finansowe	(14.720)	10.308	-	(4.412)
Koszty finansowe od zobowiązań z tytułu leasingu	(746)	746	-	-
Koszty finansowe netto	(14.866)	11.054	-	(3.812)

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

11. Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	7.203	10.475
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(535)	(192)
Bieżący podatek dochodowy razem	6.669	10.283
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	11.078	5.589
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(1.419)	(795)
Odroczony podatek dochodowy razem	9.659	4.794
Podatek dochodowy razem	16.328	15.077

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	31.351	40.347
Podatek dochodowy	16.328	15.077
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	47.679	55.424
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	9.059	10.531
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	659	(192)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	3.336	1.818
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	-	119
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego z lat ubiegłych	-	127
Spisanie aktywa z tyt. restrukturyzacji Grupy w latach ubiegłych	1.322	2.603
Wpływ wyniku inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	(243)	(1.095)
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu strat podatkowych	2.500	947
Pozostałe różnice	(305)	219
Podatek dochodowy za okres	16.328	15.077
Efektywna stawka podatkowa	34,25%	27,20%

Efektywna stopa podatkowa za rok zakończony 31 grudnia 2022 wyniosła 34,25% (27,20% w okresie porównawczym). Wyższa efektywna stopa procentowa była wynikiem wyższych kosztów niepodatkowych.

Wynika to z polskich przepisów podatkowych ograniczających ujmowanie niektórych rodzajów kosztów i kwot w skali roku oraz wyższych odpisów strat podatkowych, co wynika głównie z procesu restrukturyzacji Grupy (połączenia) przeprowadzonego w 2022 roku i planowanego na 2023 rok.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1.277	3.444	9.161	13.882
Zwiększenia	154	422	-	577
Sprzedaż i likwidacje	-	(679)	-	(679)
Bilans zamknięcia	1.431	3.188	9.161	13.780
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	631	3.390	2.303	6.324
Amortyzacja za okres	249	65	267	580
Sprzedaż i likwidacje	-	(679)	-	(679)
Bilans zamknięcia	880	2.776	2.570	6.225
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	646	54	6.858	7.558
Bilans zamknięcia	552	412	6.591	7.556

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1.030	3.444	10.105	14.579
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania samochodów	353	-	-	353
Przeniesienie na zapasy	-	-	(944)	(944)
Sprzedaż i likwidacje	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	1.277	3.444	9.161	13.882
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	608	2.960	2.214	5.782
Amortyzacja za okres	129	430	285	844
Przeniesienie na zapasy	-	-	(196)	(196)
Sprzedaż i likwidacje	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	631	3.390	2.303	6.324
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	422	484	7.891	8.797
Bilans zamknięcia	646	54	6.858	7.558

Na dzień 31 grudnia 2022 oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku żadne z Rzeczowych aktywów trwałych nie podlegało zabezpieczeniu.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku i dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	28.595	8.956
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	128	(8)
Zakup gruntów inwestycyjnych	34.113	19.944
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	303	(297)
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	63.139	28.595
Koszt	57.695	23.590
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	673	537
Korekta wartości godziwej	4.771	4.468

Na dzień 31 grudnia 2022 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 okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka nabyła grunty przeznaczone pod działalność PRS zlokalizowane w Warszawie, Marynin oraz Wola, o łącznej wartości 33 mln złotych.

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Gwiaździstej (budynek biurowy Horizon)

Na nieruchomość inwestycyjną składa się zlokalizowane w Warszawie grunto 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) grunto zlokalizowany przy ul. Marynin w Warszawie. Potencjalny PUM to 4.183m², natomiast potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 101 lokali. Zakup gruntu odbył się w dniu 15 czerwca 2022 roku za kwotę 9,2 mln zł. Grunto przeznaczony pod działalność PRS;
- 2) grunto zlokalizowany przy ul. Wolskiej w Warszawie. Potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 292 oraz potencjalny PUM 13.947 m². Zakup gruntu odbył się w dniu 19 września 2022 roku za kwotę 23.7 mln zł (5 mln EUR). Grunto przeznaczony pod działalność PRS.
- 3) grunto zlokalizowany przy ul. Poleczki w Warszawie. Potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 85 lokali oraz potencjalny PUM 3.500 m². Grunto przeznaczony pod działalność PRS.
- 4) grunto zlokalizowany przy ul. Galopu w Warszawie. Potencjalny PUM 3.919 m² oraz potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia 100. Grunto 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.

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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

Pomiar wartości godziwej

Wszystkie ustalone w ten sposób szacunki wartości godziwej nieruchomości z wyjątkiem gruntów inwestycyjnych są zaliczone do poziomu 3. W metodzie tej kluczowymi danymi wejściowymi są ceny metra kwadratowego porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym rejonie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (poziom 2 hierarchii wartości godziwej). Niemniej jednak nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 3 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2021-2022.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. Grupa dokonała wyceny pięciu nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej przy zastosowaniu metody porównawczej (metoda porównania parami) oraz metody o podejściu dochodowym. Wycenę wykonał niezależny rzeczoznawca. Poniższa tabela przedstawia wpływ wyceny na wynik finansowy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Inwestycja	Koszt na dzień 31 grudnia 2022	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2022	Zysk/(strata) z tytułu wyceny inwestycji według wartości godziwej
Galopu	8.842	12.121	3.281
Poleczki	12.077	8.903	(3.174)
Auchan/Marynin	9.257	9.325	68
Wolska	23.836	23.836	-
Horizon/Gwiazdzista	8.114	8.242	128
Razem	62.126	62.427	303

Wycena według metody o podejściu dochodowym

Na 31 grudnia 2022 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 2021 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	Calkowita powierzchnia m ²	Roczny dochód z wynajmu* (w tys. złotych)	Stopa dyskontowa	Stopa kapitalizacji	Wartość godziwa (w tys. złotych)
Warszawa	Horizon	Budynek biurowy	Podejście dochodowe	1.423	864,32	7,50%	13,33%	8.242
Razem								8.242

* na wartość najmu składa się miesięczna stawka 50,63 zł za m² (na podstawie operatu szacunkowego) przemnożona przez powierzchnię całkowitą.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 i dnia 31 grudnia 2021 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły odpowiednio 618 tysięcy złotych i 559 tysięcy złotych. Nieruchomość inwestycyjna obecnie wynajęta. W 2022 r. bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały w tym okresie przychody z najmu wyniosły 255 tys. zł oraz bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które nie generowały w okresie przychodów z tytułu najmu wyniosły 131 tys. zł.

Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2022 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 11,8% niższa. W takim przypadku kapitał przypadający akcjonariuszom spadłby o 973 tys. złotych.

Umowy leasingowe

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

	2022 (w tys. złotych)	2021 (w tys. złotych)
Do 1 roku	592	405
Od 1 roku do 2 lat	471	239
Od 2 lat do 3 lat	452	160
Od 3 lat do 5 lat	370	83
Powyżej 5 lat	287	4
Razem	2.170	890

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

*Wycena według metody o podejściu dochodowym**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 2022 [tys. zł]	31 grudnia 2021 [tys. zł]		2022	2021	
Wynajmowane budynki biurowe	8.242	8.114	Stopa dyskonta	7,5%	7%	Im wyższa stopa dyskonta, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	13,33%	14,29%	Im wyższa stopa kapitalizacji i oczekiwana stopa pustostanów, tym niższa wartość godziwa
			Oczekiwana stopa pustostanów	10%	10%	

*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 2022 roku:

Lokalizacja	Nazwa projektu	Metoda wyceny	Całkowita powierzchnia m ²	Średnia cena (w tys. złotych)	Wartość godziwa (w tys. złotych)
Warszawa	Poleczki	Metoda porównawcza	1.820	4,89	8.903
Warszawa	Galopu	Metoda porównawcza	3.718	3,26	12.122
Warszawa	Marynin	Metoda porównawcza	5.447	1,71	9.325
Razem					30.351

Grunt Wolska został zakupiony w krótkim okresie przed dniem 31 grudnia 2022 roku i na warunkach rynkowych. Grupa dokonała niezależnej oceny w wyniku której uznała, że cena transakcyjna odzwierciedla wartość rynkową na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Udzielone pożyczki	133	319
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	2.331	3.846
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	2.464	4.165
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(133)	(319)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	2.331	3.846

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 prowadzą dwa pierwsze etapy projektu City Link, jak również Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Coralchief Sp. z o.o. prowadzących projekt Wilanów Tulip.

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	3.846	(1.693)
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	1.278	5.579
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązanymi	33	184
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia	1.311	5.763
Wyplacona dywidenda	(2.792)	-
Saldo zamknięcia przed kompensatą	2.364	4.070
Odwroćenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(33)	(224)
Bilans zamknięcia	2.331	3.846

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa obrotowe		
Zapasy	1.171	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.372	4.441
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	27	1.262
Zobowiązania bieżące		
Pożyczki od udziałowców	(133)	(631)
Zaliczki otrzymane	(96)	(5.116)
Pozostałe zobowiązania	(679)	(6.504)
Kapitał własny	4.663	7.691
Udział Spółki 50%	2.331	3.846

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody	16.896	67.639
Koszt własny sprzedaży	(13.081)	(52.315)
Zysk brutto	3.815	15.324
Koszty administracyjne ⁽¹⁾	(310)	(775)
Koszty sprzedaży i marketingu	(184)	(434)
Pozostałe przychody/(koszty)	(185)	114
Przychody finansowe	152	5
Koszty finansowe	(75)	(454)
Zysk przed opodatkowaniem	3.213	13.780
Podatek dochodowy	(657)	(2.622)
Zysk netto (działalność kontynuowana)	2.556	11.158
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	2.556	11.158
Udział Spółki w zysku za rok	1.278	5.579

(2) W tym opłata za zarządzanie dla Grupy, która wyniosła 720 tys. złotych odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2021 roku.

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	319	11.634
Udzielone pożyczki	-	117
Spłacone pożyczki	(195)	(10.564)
Naliczone odsetki	12	377
Odsetki zapłacone	(4)	(1.244)
Saldo zamknięcia	133	319

Na dzień 31 grudnia 2022 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 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2022	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans na 31 grudnia 2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4.285	1.419	5.704
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	20.420	13.543	33.963
Naliczone odsetki	1.885	(785)	1.100
Rezerwa na koszty okresu	760	307	1.067
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.610	25	2.635
Strata na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	871	871
Pozostałe	1.953	(1.203)	750
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31.913	14.177	46.090
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową a księgową wartością ujmowania przychodów	27.553	21.088	48.641
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	7.608	1.521	9.129
Naliczone odsetki	635	(68)	567
Zysk na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	975	636	1.611
Zysk na wycenie do wartości godziwej umowy „SAFE”	-	783	783
Pozostałe	461	(123)	338
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	37.232	23.836	61.068
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		9.659	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.913		46.090
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37.230		61.068
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23.718)		(37.260)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej			
	8.195		8.830
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej			
	13.512		23.809

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	3.491	795	4.285
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16.454	3.965	20.420
Odsetki naliczone od pożyczek	3.126	(1.240)	1.885
Rezerwa na koszty okresu	719	41	760
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.041	569	2.610
Pozostałe	4.663	(2.710)	1.953
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	30.494	1.419	31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	20.666	6.887	27.553
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	8.573	(965)	7.608
Odsetki naliczone	166	469	635
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.031	(56)	975
Pozostałe	582	(121)	461
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	31.018	6.213	37.231
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		4.794	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30.494		31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.018		37.231
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(21.457)		(23.718)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	9.037		8.195
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	9.562		13.513

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego. Zarząd bierze pod uwagę czy jest bardziej prawdopodobne niż nie, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego 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 242.579 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 zł straty podatkowej w ciągu roku, a nadwyżka z tej kwoty wykorzystywana jest według zasady do 50% straty podatkowej w jednym roku, jak opisano powyżej.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2022			2021		
	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 2017r.	-	-	-	1.596	4.817	6.413
Niewykorzystane straty za 2018r.	39	2.881	2.920	2.865	414	3.278
Niewykorzystane straty za 2019r.	190	643	833	1.642	1.375	3.017
Niewykorzystane straty za 2020r.	4.203	198	4.401	3.634	2.386	6.020
Niewykorzystane straty za 2021r.	9.474	172	9.645	12.813	477	13.290
Niewykorzystane straty za 2022r.	16.115	27	16.142	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	30.021	3.921	33.942	22.550	9.469	32.019

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	2022		2021	
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
2022	-	-	303	915
2023	7	547	544	79
2024	36	122	312	261
2025	799	38	691	453
2026	1.800	33	2.434	91
2027	3.062	5	-	-
Niewykorzystane straty podatkowe razem	5.704	745	4.284	1.799

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

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce:

	Saldo na 1 stycznia 2021	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2021	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>							
Straty podatkowe	746	(24)	1.077	1.799	(915)	(138)	745
Razem	746	(24)	1.077	1.799	(915)	(138)	745

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 2022 jest szacowana na 50 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2021: 50 tysięcy złotych).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2022

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2022	
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	(17.261)	79.610	421.324	
Koszty prac budowlanych	115.557	(111.696)	201.734	205.595	
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	(3.412)	8.604	22.322	
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	38.432	(5.310)	15.331	48.453	
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	3.039	(350)	1.234	3.923	
Pozostałe	3.647	(2.263)	2.371	3.755	
Produkcja w toku	536.780	(140.293)	308.884	705.372	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022	
Wyroby gotowe	105.681	140.293	(217.915)	28.059	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2022	
		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie		
Odpis aktualizujący	(4.118)	-	1.148	(2.970)	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych na należności	Na dzień 31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	17.199	1.447	(215)	(1.638)	16.793
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	655.542				747.254

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 24.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9,912%.

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2022 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2021

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Przeniesione do wytrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2021
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.430	7.240	(64.281)	121.585	358.975
Koszty prac budowlanych	194.539	-	(277.942)	198.959	115.557
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	16.760	-	(7.403)	7.774	17.131
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	34.844	496	(7.215)	10.307	38.432
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	2.758	-	(632)	913	3.039
Pozostałe	3.839	30	(3.618)	3.396	3.647
Produkcja w toku	547.170	7.766	(361.090)	342.933	536.780

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione ze środków trwałych	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
Wyroby gotowe	109.419	747	361.090	(365.575)	105.681

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2021
		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie	
Odpis aktualizujący	(5.503)	-	-	(4.118)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	13.675	6.379	(167)	(2.688)	17.199

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	664.761				655.542

(4) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 24.

(5) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 4.4241%.

(6) Dotyczy zwiększenia opłaty za użytkowanie wieczyste od 2022 roku

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

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:

	Na dzień zakończony 31 grudnia 2022	Na dzień zakończony 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	10.041	45.486
Sprzedaż gruntu	-	(24.976)
Przeniesione do zapasów	-	(7.766)
Zakupy w okresie	12.335	-
Odpis aktualizujący	(1.282)	(2.703)
Bilans zamknięcia	21.094	10.041
W tym:		
Wartość księgowa	29.681	17.301
Odpis aktualizujący	(8.587)	(7.260)
Bilans zamknięcia	21.094	10.041

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka zdecydowała o klasyfikacji do linii grunty przeznaczone pod zabudowę projektu KEN zakupionego w dniu 29 marca 2022 roku o łącznej wartości 12.187 tys. złotych. Alokacja wynikała z faktu, że na podstawie umowy kupna-sprzedaży dotychczasowy użytkownik budynku ma prawo do opuszczenia budynku nie wcześniej niż do końca 2024 r.. W ocenie Zarządu proces ewakuacji jest skomplikowany i może potrwać dłużej niż 2 lata.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych oraz dokonała sprzedaży gruntu z projektu Naturalis w kwocie 24.976 tysięcy złotych.

Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Zarząd ocenił wartość sprzedaży netto możliwą do uzyskania zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę i pomniejszył wycenę bilansową w przypadku, gdy wartość netto możliwa do uzyskania była niższa od kosztu wytworzenia. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku, Grupa przeprowadziła analizę zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania na podstawie najbardziej wiarygodnych dostępnych danych.

Na dzień zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Grupa rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę w kwocie 2.525 tysięcy złotych (1.148 tysięcy złotych odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 1.377 tysięcy złotych odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę), przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.659 tysięcy złotych. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów wynikało z realizacji sprzedaży na projektach, które wykazywały ujemną marżę w poprzednich okresach, dodatkowo marży na projektach, które zaczęły budowę w pierwszym kwartale 2022 roku oraz ze wzrostu cen sprzedaży na projektach przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpis był utworzony w poprzednich okresach. Z drugiej strony, utworzenie odpisu było wynikiem założonych wyższych przewidywanych kosztów od Generalnego Wykonawcy na wybranych projektach. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa dokonała odpisu aktualizacyjnego netto na kwotę w wysokości 1.685 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2021 (1.385 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 300 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę). Ponadto Spółka dokonała odpisu w wysokości 3.052 tys. złotych, który był spowodowany w głównej mierze wzrostem cen kosztów generalnych wykonawców na projekcie Chilii. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Grupa zbadała możliwy odpis na każdy projekt oddzielnie, biorąc pod uwagę planowane zyski na projektach.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest następująca

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
W koszcie wytworzenia	712.284	619.197
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	56.063	46.386
Zapasy i gruntów przeznaczonych pod zabudowę razem	768.348	665.583

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	39.204	31.800
Należności z tytułu dostaw i usług	1.565	1.529
Należności pozostałe	13.689	1.294
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego)		
MSSF 16	980	809
Wadium	-	1.437
Depozyt notarialny	1.100	14.742
Rozliczenia międzyokresowe i koszty umowy ⁽¹⁾	9.082	6.569
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	65.620	58.180

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 1,6 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa rozpoznała rezerwę na oczekiwane straty kredytowe (ECL) odpowiednio w kwotach: 518 tysięcy złotych oraz 1.043 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Kancelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Spadek w wartości salda w porównaniu do końca roku wynika głównie z finalnego zakupu gruntu w Warszawie zlokalizowanego na Białolecie (14,7 mln złotych) skompensowanym wpłaconymi depozytami notarialnymi z tytułu zakupu gruntów w Warszawie, zlokalizowanych na Bielaniech (1,1 mln złotych). Saldo wadium dotyczyło uczestnictwa w przetargu na potencjalny zakup gruntu, który został anulowany przez Sąd i zwrócony w pierwszym kwartale 2022 roku.

Saldo należności z tytułu podatku VAT wzrosło o 7,4 mln złotych w związku z kontynuacją procesu nabywania gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. (podpisane wstępne i końcowe umowy sprzedaży), częściowo skompensowanym zwrotem VAT w łącznej kwocie 19,8 mln zł. Proces zwrotu podatku VAT trwa do 180 dni.

Zwiększenie salda pozostałych należności wynika z przeniesienia z zaliczek na grunty do pozostałych należności kwoty zaliczki 4,9 mln zł (łącznie z VAT) w wyniku rozwiązania umowy i nie spełnienia warunków due diligence w spółce zależnej Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 4 sp.k. Ponadto, Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp.k. złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 6,4 mln zł (łącznie z VAT) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nabycia nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie (Białoleka). Więcej informacji znajduje się w Nocie 36 oraz w Nocie 37.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na moment przygotowania sprawozdania finansowego w spółkach Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp. k. („Projekt 3”) oraz Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp. k. („Projekt 6”) trwają kontrole podatkowe.

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

Od 2021 roku Spółki przeprowadzały transakcje zakupu gruntów na terenie Warszawy od grupy spółek IŁ Capital i od tych transakcji wystąpiły w wyżej wymienionych miesiącach o zwrot VAT. W związku ze skomplikowaną transakcją zakupu gruntów w Spółce Projekt 3 kontrola została przedłużona do dnia 8 maja 2023 roku natomiast w Spółce Projekt 6 powinna zostać zakończona do dnia 17 kwietnia 2023 roku.

18. Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Lokalizacja inwestycji <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Warszawa, Białoleka	1.450	7.500
Warszawa, Ursynów	-	9.000
Warszawa, Ursus	10.000	10.000
Warszawa, Ursynów	2.100	2.100
Warszawa, Ochota	7.100	7.100
Warszawa, Białoleka	-	3.753
Warszawa, Targówek	-	4.000
Warszawa, Bemowo	-	5.000
Razem	20.650	48.453

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów zostały zawarte w nocie 36.

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.

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 <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2022	2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	38.199	72.597
Depozyty krótkoterminowe	3.633	2.312
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	9.353	58.525
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	51.185	133.434

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 3.633 tysięcy złotych oraz 2.312 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 2% - 5,75% oraz 0,35% - 0,40%.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią zastaw na rzecz banków jako zabezpieczenie kredytów z tytułu budowy. Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów - patrz Nota 28.

21. Kapitał własny*Kapitał zakładowy*

Kapitał zakładowy Spółki wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzysta (164.010.813) akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty. Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela. Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Podział zysku netto za 2021 rok

Cała kwota zysku netto za rok 2021 w wysokości 40.346 tysięcy złotych została przeznaczona na zyski zatrzymane Spółki.

Proponowany podział zysku

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Zarząd Ronson Development SE nie podjął uchwały w sprawie propozycji podziału zysku netto za 2022 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 rezerwowy 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

21. Kapitał własny

Akcje własne

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W złotych (PLN)</i>		
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%

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 rozważających na akcje zwykłe. W roku 2022 oraz 2021 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>(w polskich złotych)</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31.351	40.347
Stan na początek roku	162.442.859	162.521.578
Akcje własne - średnioważona liczba akcji w ciągu roku	-	(76.503)
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i i rozwodnione)	162.442.859	162.445.075
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję	0,193	0,248

23. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 obejmowały obligacje oraz zabezpieczone kredyty bankowe:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje	203.370	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	1.568
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem	219.667	250.806

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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Bilans otwarcia		249.238	230.072
Wykup obligacji		(50.000)	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)		-	(2.247)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)		-	100.000
Koszty emisji		-	(2.648)
Zamortyzowane koszty emisji		1.349	1.576
Odsetki naliczone		18.086	10.775
Odsetki spłacone		(15.303)	(10.362)
Bilans zamknięcia		203.370	249.238
Bilans zamknięcia obejmuje:			
Zobowiązania krótkoterminowe		45.260	52.247
Zobowiązania długoterminowe		158.110	196.991
Bilans zamknięcia		203.370	249.238

Dnia 9 maja 2022 roku Spółka spłaciła w całości zobowiązanie z tytułu obligacji serii T wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 51,1 mln złotych. Po tych spłatach wartość zobowiązania z tytułu obligacji serii T wyniosła zero.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100.000	2.865	(817)	102.049
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100.000	2.394	(1.073)	101.321
Razem				200.000	5.260	(1.890)	203.370

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

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

Obligacje na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3.50%	2022	50.000	332	(230)	50.102
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100.000	1.136	(1.467)	99.669
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100.000	1.009	(1.542)	99.466
Razem				250.000	2.477	(3.239)	249.238

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

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Wskaźniki finansowe dla konwenantów:

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obligowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia		
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2022	2021
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	203.370	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	1.568
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	70.506	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	292
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(11.217)	(8.794)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(51.185)	(133.434)
Dług netto	228.134	108.870
Kapitał własny razem	451.396	420.045
Wskaźnik	50,50%	25,90%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,00%	80,0%

Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Grupy (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Grupy lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W okresie roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 900 tysięcy oraz 862 tysięcy złotych.

Wpływ MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów:

Warunki Emisji Obligacji Grupy („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, Grupa 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 Grupa nie uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych.

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 24.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Na dzień 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2022	2021
Saldo otwarcia	1.568	-
Otrzymane kredyty bankowe	97.934	20.032
Spłaty kredytów bankowych	(83.205)	(18.497)
Opłaty bankowe	(2.150)	(809)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1.273	571
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	876	238
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	-	33
Saldo zamknięcia	16.297	1.568
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	16.297	1.568
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	16.297	1.568

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2022 roku:

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nie było naliczonych odsetek.

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2021 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2021r. (w tys. złotych)	Naliczone odsetki (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2021r. (w tys. złotych)
Ursus IB	PLN	Wibor 3M+ 3,00%	2023	26.700	639	10	649
Miasto Moje V	PLN	Wibor 3M+ 3,00%	2023	35.300	449	12	461
Nowe Warzymice II	PLN	Wibor 3M + 2,70%	2022	15.300	446	12	458
Grunwaldzka	PLN	Wibor 3M + 2,90%	2025	20.880	-	-	-
Razem				98.180	1.534	34	1.568

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**23. Zobowiązania finansowe****Zabezpieczone kredyty bankowe**

Dnia 28 stycznia 2022 roku Grupa podpisała umowę kredytową dla projektu Miasto Moje VI w wysokości do 59,6 mln złotych. W dniu 11 kwietnia 2022 roku Grupa podpisała umowę kredytową dla projektu Ursus Centralny IIc w wysokości 61,9 mln złotych. Dnia 15 lipca 2022 roku Grupa podpisała dwie umowy kredytowe dla projektu Nowe Warzymice IV (do kwoty 20 mln złotych) oraz dla projektu Viva Jagodno IIB (do kwoty 38,8 mln złotych). 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 Grupę i spłacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy).

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 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:

- Zastaw na rachunku bankowym zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania) patrz Nota 20.
- Cesja wierzytelności wynikających z umów ubezpieczeniowych i z umów z klientami.
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych.
- Weksle "in blanco" z deklaracją wekslową do wysokości kwoty pożyczki wraz z odsetkami wystawione przez poszczególne spółki Grupy
- Zaliczki na wypłatę dywidendy przez pożyczkobiorcę do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

24. Zobowiązania leasingowe i składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowego w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 i 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17.199	1.674	(215)	-	(227)	(1.638)	16.793
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(10)	-	138	-	673
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(86)	-	-	-	364

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17.231	1.674	1.049	(1.162)	(265)	(1.639)	16.888
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	-	-	-	434
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	34	(45)	121	-	663

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	-	(167)	-	6.379	(2.688)	17.199
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	(8)	-	-	-	545
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	-	353	(57)	-	-	-	296

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	-	746	(903)	6.204	(2.718)	17.231
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	-	292	-	-	-	-	292
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	-	-	(37)	-	-	553

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

W dniach 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka oraz A. Luzon Group podpisały umowy inwestycyjne typu SAFE („SAFE”) z Sphera Master Fund L.P., More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P., EJS Galatee Holdings oraz Klirmark Opportunity Fund III L.P. („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i cała kwota została otrzymana przez Spółkę do dnia 31 grudnia 2022 roku.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość godziwa umowy wyniosła 56.418 tys. szekli izraelskich (70.506 tys. złotych) przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. Zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 4.121 tys. złotych został ujęty w rachunku wyników, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach. Termin spłaty zobowiązania przypada na sierpień 2023 r., z możliwością decyzji inwestorów o przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez Inwestorów oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień transakcji oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w Ronson [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota inwestycji w Ronson w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.773.104	103.629
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	30.944.513	1.808.557
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.351.228	137.418
More Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	17.626.531	1.030.185
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	17.810.395	1.040.931
Razem	60.000.000		8.229.439	74.626.492	70.505.771	4.120.721

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny tj. 31.12.2022 roku Zarząd spółki szacuje, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie.

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

W celu wyceny wartości godziwej SAFE wyceniono stratę inwestorów wynikającą z faktu, że obiecano im obligacje z YTM 3%, podczas gdy YTM obligacji Luzon (seria 10) na rynku wynosi 6,54%.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE, strata inwestorów pomniejsza pierwotną kwotę SAFE.

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

Description	Fair Value as at		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 grudnia 2022 [tys. zł]	31 grudnia 2021 [tys. zł]		2022	2021	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa SAFE)	70.506	-	YTM(Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-6.54%	-	Przesunięcie YMT stopy o +/-1% powoduje zmianę w wartości godziwej o 1.168 tys zł (2021: zmiana stawki domyślnej o +/-1% zmieniła wartość godziwą o 0 zł)

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	22.681	22.909
Zobowiązania związane z zakupem gruntów ⁽¹⁾	23.450	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	24.020	25.121
Gwarancje na roboty budowlane	1.472	8.007
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	1.778	2.061
Pozostałe zobowiązania	674	2.165
Zobowiązania z tyt. Dostaw i usług – MSSF 16	981	823
Zobowiązania razem	75.055	61.086

(1) Na saldo składa się głównie transakcja zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie w dniu 19 września 2022 roku (Grupa poprzez swoją spółkę zależną podpisała ostateczną umowę), której płatność za grunt w wysokości 23.4 mln złotych jest odroczone do 31 marca 2023 roku.

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 momentem sprzedaży (która wzrasta wraz ze wzrostem pozycji), a momentem dostarczania lokali klientom (która spada, wraz ze spadkiem pozycji).

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
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	198.047	219.645
- wzrost (zaliczki otrzymane)	242.123	436.801
- spadek (przychód rozpoznany)	(300.258)	(458.399)
Łącznie zaliczki otrzymane	139.911	198.047
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	-	180
Razem	139.911	198.227

* przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Szczegóły dotyczące 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 6 miesięcy od zakończenia budowy.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 2022	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	17	15.254	15.254
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	19	11.217	11.217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	20	51.185	51.185
Pożyczki udzielone	Aktywa według zamortyzowanego kosztu		1.717	1.717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	14	133	133
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	203.370	184.680
Zabezpieczone kredyty bankowe	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	16.297	15.221
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	26	70.150	70.150
Nierozpoznany zysk/(strata)				19.765

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	17	2.824	2.824
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	19	8.794	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	20	133.434	133.434
Pożyczki udzielone	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>		1.621	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	14	319	319
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	249.238	235.603
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	1.568	1.554
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	26	48.030	48.030
Nierozpoznany zysk/(strata)				13.648

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 2022 roku zostało określone jako nieznaczne.
- Obligacje: wartość godziwa ustalona została na bazie cen obligacji Spółki notowanych na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 2022 i 31 grudnia 2021 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
Zabezpieczone kredyty bankowe	9,22-10,04%	5,4-6,8%
Udzielone pożyczki	5%-6%	4,23% -6%

29. Kategorie pomiaru wartości godziwej

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).

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 20212:

		Pomiar wartości godziwej oparty na:		
	Date of valuation	Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
In thousands of Polish Zlotys (PLN)				
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-22	-	54.897	8.242
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Zobowiązanie finansowe wyceniane do FVPL	31-gru-22	-	-	70.506

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2021:

		Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku	Obserwowalnych danych wejściowych	Nieobserwowalnych danych wejściowych
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Daty wyceny</i>	(Poziom 1)	(Poziom 2)	(Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-21	-	19,944	8,114

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów:

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

	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2022 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2022	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2021 roku
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	142.891	41.143	167.567	129.300
Hochtief polska S.A.	51.380	1.819	50.242	34.792
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	-	-	58.547	18.759
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	19.150	9.610	-	-
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	44.161	28.286	25.155	11.087
Leancon Sp. z o.o.	32.500	24.073	-	-
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	36.600	35.357	-	-
Totalbud S.A.	-	-	27.305	27.305
Total	326.683	140.288	328.816	221.243

Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Miasto Moje V	-	29.791
Miasto Moje VI	16.242	-
Ursus Centralny Ib	-	19.158
Ursus Centralny IIc	61.900	-
Nowe Warzymice II	-	8.370
Grunwaldzka	10.884	20.880
Viva Jagodno IIb	17.846	-
Nowe Warzymice IV	12.757	-
Razem	119.630	78.199

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Należności 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 2022 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (uwzględniając zaliczki otrzymane oraz kwoty płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia projektu	Na dzień 31 grudnia 2022			Na dzień 31 grudnia 2021		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane na dzień 31 grudnia 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2022	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021
Ursus Centralny IIa	Q4 2021	-	-	-	80.911	75.349	5.562
Ursus Centralny IIb	Q2 2023	82.039	57.579	24.460	64.510	18.367	46.143
Ursus Centralny Ib	Q3 2022	-	38	(38)	41.720	23.438	18.282
Ursus Centralny IIc	Q2 2023	34.565	12.856	21.709	1.521	-	1.521
Ursus Centralny IId	Q2 2025	1.550	126	1.423	-	-	-
Miasto Moje IV	Q4 2021	1.492	500	993	15.571	15.330	241
Miasto Moje V	Q3 2022	2.526	1.539	987	57.945	30.701	27.244
Miasto Moje VI	Q1 2023	50.367	28.080	22.286	16.803	2.280	14.523
Miasto Moje VII	Q4 2024	569	61	508	-	-	-
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	2.087	1.706	381	18.302	3.257	15.045
Viva Jagodno IIb	Q3 2023	26.461	10.364	16.098	-	-	-
Viva Jagodno III	Q4 2024	923	92	831	-	-	-
Panoramika VI	Q4 2021	-	-	-	7.464	6.914	549
Panoramika V	Q3 2020	-	-	-	1.104	513	591
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	6	(6)	20.859	10.193	10.666
Nowe Warzymice III	Q3 2022	612	61	551	18.547	3.828	14.719
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	12.072	3.906	8.167	-	-	-
Nowa Północ Ia	Q4 2023	4.022	694	3.328	-	-	-
Osiedle Vola	Q4 2023	10.366	2.511	7.854	-	-	-
Eko Falenty I	Q3 2023	3.833	798	3.034	-	-	-
Między Drzewami	Q3 2024	10.610	1.933	8.677	-	-	-
Totton 3c	Q2 2021	-	-	-	1.401	1.415	(15)
Truro 3a	Q2 2021	-	-	-	3.325	332	2.992
Grunwaldzka	Q2 2023	21.014	14.499	6.514	12.636	2.579	10.057
Pozostałe projekty		3.708	2.561	1.147	6.529	3.549	2.980
Razem (wyluczając JV)		268.814	139.911	128.903	369.148	198.047	171.101
Wilanów Tulip	Q3 2021	759	101	658	8.833	5.023	3.810
Razem		269.574	140.012	129.561	377.981	203.069	174.911

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**30. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe****Sprawy sporne:*****Ursus Centralny***

Dnia 19 listopada 2021 roku Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił spółkę Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k. („Spółka zależna”, „Spółka”) o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Taylora 6, 6A. Spółka otrzymała decyzję o wnoszeniu od 1 stycznia 2022 roku opłaty rocznej w nowej wysokości tj.:

- za rok 2022 w kwocie 476 tysięcy złotych
- za rok 2023 w kwocie 2.033 tysięcy złotych
- za rok 2024 i lata następne w kwocie 3.591 tysięcy złotych.

Zarząd Spółki złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione. Grupa traktuje to jako zobowiązanie warunkowe.

W dniu 7 kwietnia 2022 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynęło pismo od Skarbu Państwa - Prezydent m.st. Warszawy, z którego wynikało, że brak jest możliwości do zawarcia ugody w powyższej sprawie.

Dnia 1 lipca 2022 roku Spółka zależna otrzymała orzeczenie z dnia 25 maja 2022 r. od Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalające wniosek Spółki. W związku z powyższym, dnia 13 lipca 2022 roku Spółka złożyła pismo do Sądu Okręgowego w Warszawie. W ocenie Spółki orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest wadliwe i nie może się ostać, a sprzeciw jest uzasadniony i konieczny.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2023 oraz ciężko jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie. W przypadku przegranej sprawy w sądzie, wynik wpłynąłby na wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntu klasyfikowanego jako zapasy oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo („Spółka Galileo”), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 r.) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz wykonalny. Spółka Galileo występuje jako pozwana w 10 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji. W związku z wydaniem powyższego wyroku Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł.

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo („Eiffage”), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od ubezpieczycieli niektórych podmiotów zaangażowanych w realizację projektu Galileo.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Podmioty powiązane

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 dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku są niezabezpieczone, a ich rozliczenie dokonywane jest w toku zwykłej działalności. 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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, spółka zależna Spółki zawarła umowę doradczą ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group. Całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wynosi 70 tysięcy złotych. Ponadto Spółka pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług. Umowa była kontynuowana w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, a cała kwota wydatków poniesionych w ramach powyższej umowy wyniosła odpowiednio 900 tys. zł oraz 862 tys. zł.

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Boaz Haim	- Prezes Zarządu
Yaron Shama	- Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
Andrzej Gutowski	- Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
Karolina Bronszewska (od 1 czerwca 2021)	- Członek Zarządu i ds. Marketingu i Innowacji
Alon Haver (do 31 grudnia 2021)	- Członek Zarządu

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Podmioty powiązane

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	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe ⁽³⁾	337	175
Premia dla Zarządu	25	50
Inne ⁽¹⁾	40	13
Suma pośrednia - Pani Karolina Bronszewska	402	238
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	372	352
Premia dla Zarządu	95	95
Inne ⁽²⁾	213	218
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	680	665
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	365	384
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	171	425
Inne ⁽¹⁾	104	41
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	641	850
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.318	1.531
Premia dla Zarządu	760	754
Inne ⁽¹⁾	1.131	749
Suma pośrednia - Pan Boaz Haim	3.209	3.034
Razem	4.931	4.787

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

(3) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

(4) Wynagrodzenie za 7 miesięcy 2021 roku (od 1 czerwca 2021 – nominacji na Członka Zarządu)

Alon Haver

W dniu 23 listopada 2021 roku Pan Alon Haver złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 roku. W roku 2021 Pan Alon Haver był również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group) i ze względu na powyższy fakt nie otrzymywał on żadnego wynagrodzenia od Spółki, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywała koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie oraz jedno miejsce postojowe Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 579,6 tys. złotych. Dodatkowo, Grupa sprzedała trzy mieszkania do spółki należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za cenę 855 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Podmioty powiązane

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Pan Ofer Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	56	64
Pan Alon Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	53	51
Pan Shmuel Rofo (data pierwszego powołania: 20 listopada 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	17	64
Pan Piotr Palenik (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	14	51
Pan Przemysław Kowalczyk (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2011 roku, data zakończenia pełnienia funkcji 7 lipca 2022 roku)	17	64
Razem	157	294

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 2022 oraz 2021 wyniosła odpowiednio 157 tysięcy złotych (33,5 tysięcy euro) oraz 294 tysięcy złotych (64,7 tysięcy euro). W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka zapłaciła składki ZUS od ww. wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej w łącznej w kwocie 26,3 tysięcy złotych.

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

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

Wszystkie pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia (Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. oraz Ronson IS sp. z o.o. Sp.k.) zostały przedstawione w Nocie 14.

Inne

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, głównego udziałowca Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółką, a jej udziałowcem.

Opis dotyczący emisji opcji na akcje Luzon Group znajduje się w Nocie 36.

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku, co było kontynuowane w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2022 roku, obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą: środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończonego 31 grudnia 2022 r.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji, gdy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Do instrumentów finansowych szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe należą środki pieniężne i ich ekwiwalenty, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, udzielone pożyczki, udzielone pożyczki wspólnemu przedsięwzięciu oraz należności handlowe.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez zabezpieczanie ich zwrotu hipoteką umowną na nabywanej nieruchomości lub na innych nieruchomościach. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego poprzez bieżący przegląd należności (przegląd przeterminowanych należności handlowych, monitorowanie instytucji finansowych oraz ich ryzyko kredytowe, kontrolowanie płynności wspólnych przedsięwzięć oraz j. pozostałych, którym Grupa udziela pożyczki). Grupa nie ma informacji, aby jakkolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Grupy. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień 31 grudnia 2022r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r. była następująca:

Na dzień	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	15.254	4.261
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	1.717	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	133	319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51.185	133.434
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11.217	8.794
Razem	69.386	148.429

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 Spółki. 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. Spółka korzysta z agencji ratingowej EuroRating.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Ocena	Na dzień	Na dzień
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
A	21.446	84.263
BBB	7.343	6.080
BB	22.396	43.091
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	51.185	133.434

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko kredytowe*Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*

Ocena W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
A	6.226	7.608
BBB	4.875	1.051
BB	116	135
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	11.217	8.794

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze prezentowane w pozycji Inne aktywa finansowe w Sprawozdaniu Finansowym charakteryzują się niskim ryzykiem kredytowym. Spółka posiada rachunki w instytucjach finansowych o ratingu inwestycyjnym publikowanym przez co najmniej jedną dużą agencję ratingową. Chociaż Inne aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zawartym w MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny na dzień bilansowy.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa przyszłych przepływów pieniężnych związanych z instrumentami finansowymi będzie ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych takich jak kursy walutowe czy stopy procentowe, które to wahania będą miały wpływ na wyniki Grupy lub wartość jej portfela instrumentów finansowych takich jak kredyty bankowe, obligacje o zmiennym oprocentowaniu, środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest zarządzanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki w ramach przyjętych limitów przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

(i) Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Grupa nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Grupa nie zawarła żadnej transakcji dotyczącej pożyczek o stałym oprocentowaniu. Zaciągnięte przez Grupę pożyczki o zmiennym oprocentowaniu narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko płynności

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady*****Ryzyko płynności***

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

Grupa podpisała 5 indywidualnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi, dzięki którym uzyskała finansowanie na poziomie 60 milionów szekli izraelskich (70,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 r.). Więcej szczegółów zostało przedstawione w Nocie 25. Poza powyższym, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, jak opisano w Nocie 23.

Nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe wynikające z umowy SAFE są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 25 oraz w Nocie 13).

W okresie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które wpływają na wartość godziwą aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych. Wpływ tych zmian został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Na dzień 31 grudnia 2022 WIBOR6M wyniósł 7,14% (na dzień 31 grudnia 2021 było to 2,84%), która odzwierciedla 12-miesięczny wzrost o 151%. Ze względu na powyższe zmiany stawki WIBOR mają i mogą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy w przyszłości.

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

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR – WIRON (Warsaw interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy jest planowane do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023, które określi terminy zastąpienia i spread korygujący. Założenia Mapy Drogowej wskazują również, że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Poniżej przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań na dzień bilansowy oraz okresy ich zapadalności lub ponownego przeszacowania.

Na dzień 31 grudnia 2022								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	<i>Średnia efektywna stopa procentowa</i>	<i>Razem</i>	<i>6 miesięcy lub krótszy okres</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-2 lata</i>	<i>2-5 lat</i>	<i>Więcej niż 5 lat</i>
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	47.552	47.552	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	11.217	11.217	-	-	-	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	5%	133	-	133	-	-	-
Pożyczki udzielone		6,00%	1.717	-	1.717	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON	3.633	3.633	-	-	-	-
		Wibor 3M+						
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	2,70% - 3,00%	(16.297)	-	(16.297)	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M +	(203.370)	(5.260)	(40.000)	(99.183)	(58.927)	-
		4,0%-4,3%						

Na dzień 31 grudnia 2021								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	<i>Średnia efektywna stopa procentowa</i>	<i>Razem</i>	<i>6 miesięcy lub krótszy okres</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-2 lata</i>	<i>2-5 lat</i>	<i>Więcej niż 5 lat</i>
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	131.121	131.121	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	8.794	8.794	-	-	-	-
Pożyczki udzielone		6,00%	1.621	-	1.621	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON	2.312	2.312	-	-	-	-
		Wibor 3M+						
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	2,70% - 3,00%	(1.568)	(1.568)	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M +	(249.238)	(52.247)	-	(40.000)	(156.991)	-
		3,5%-4,3%						
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	Wibor 6M +	319	-	319	-	-	-
		3,2%						

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2022		Na dzień 31 grudnia 2021	
	Wzrost o 10%	Spadek o 10%	Wzrost o 10%	Spadek o 10%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	377	(377)	263	(263)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(21.967)	21.967	(25.081)	25.081
Razem	(21.590)	21.590	(24.818)	24.818
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	377	(377)	263	(263)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(21.967)	21.967	(25.081)	25.081
Razem	(21.590)	21.590	(24.818)	24.818

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

Ryzyko płynności

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy wykazanych na dzień bilansowy w podziale według umownych terminów wymagalności. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych niezdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2022					
W tysiącach złotych (PLN)	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	54.297	113.617	62.928	-	230.841
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	-	-	-	16.297
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1.174	1.174	3.521	12.116	17.985
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	74.074	-	-	-	74.074
Zobowiązanie SAFE	70.506	-	-	-	70.506
Razem zobowiązania	216.348	114.790	66.449	12.117	409.703
Na dzień 31 grudnia 2021					
W tysiącach złotych (PLN)	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	62.847	54.025	211.019	-	327.891
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.568	-	-	-	1.568
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1.131	2.398	3.389	11.158	18.076
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60.263	-	-	-	60.263
Razem zobowiązania	125.809	56.423	214.408	11.158	407.798

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady*****Ryzyko legislacyjne i administracyjne***

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

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

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

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

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny od początku 2021 roku trend wzrostu światowych cen ropy, gazu i węgla gwałtownie wzrósł po inwazji Rosji na Ukrainę ze względu na sankcje nałożone na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowanych od dziesięcioleci w Europie.

Według ostatniej aktualizacji publikacji Banku Światowego oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski w 2023 roku spowolni bardziej niż początkowo sądzono, ponieważ trwająca wojna w Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii.

W 2022 roku wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji szczególnie związanej ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji jest obecnie jednym z najwyższych w Unii Europejskiej. Decyzja polskiego rządu o całkowitej rezygnacji z importu rosyjskich surowców energetycznych do końca 2022 roku również wpłynęła na działania związane z pozyskiwaniem nowych źródeł dostaw, co dotyczy w szczególności węgla oraz na intensyfikację inwestycji mających na celu dywersyfikację energetyczną.

Polski rząd podjął również działania mające na celu obniżenie wzrostu cen energii dla obywateli i przedsiębiorstw w postaci dopłat do węgla i innych surowców energetycznych oraz zamrożenia cen energii elektrycznej dla odbiorców wrażliwych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 roku po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Aby przeciwdziałać pogorszeniu sytuacji materialnej kredytobiorców, polski parlament wprowadził program wsparcia dla konsumentów. Obejmuje on m.in. cztery miesiące wakacji kredytowych w 2022 roku i cztery w 2023 roku. Rząd zwiększył również poziom Funduszu Wsparcia Kredytobiorców i ułatwił ubieganie się o pomoc z niego.

Obniżyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba nowozaciąganych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie w zakresie rynku mieszkaniowego Spółka zauważyła istotną tendencję przewagi nabywców gotówkowych w stosunku do nabywców korzystających z kredytów hipotecznych, co spowodowało znaczny spadek liczby sprzedanych lokali obserwowany od początku 2022 roku.

Ponadto w konsekwencji konfliktu zbrojnego na Ukrainie łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich zostały zakłócone i w związku z odpływem pracowników z Ukrainy wzrosło również zapotrzebowanie na pracowników na budowach.

Z drugiej jednak strony, zgodnie z obserwacją Zarządu, wysokie stopy procentowe zmuszą również więcej osób do wejścia na rynek wynajmu, ponieważ nie będzie ich już stać na kredyty hipoteczne, wywierając jeszcze większą presję na dostępne zasoby na wynajem. Należy uznać, że ze względu na rosnące ryzyko geopolityczne i gospodarcze konflikt wojenny w Ukrainie nadal będzie wzmacniał czynniki takie jak wysoka inflacja, zwiększone koszty budowy oraz bardziej restrykcyjną politykę finansowania nowych inwestycji i kredytów hipotecznych.

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

Ryzyko inflacji

Na początku 2022 roku ceny surowców energetycznych i rolniczych były wysokie i znacznie przekraczały poziomy notowane od ubiegłego roku. Inflacja nieznacznie spadła do 16,6% w grudniu z 17,9% w listopadzie. Grudniowy wynik stanowił najwyższą inflację od marca 1997 roku. Według GUS głównymi czynnikami wpływającymi na wysoką inflację są koszty mieszkań i mediów (22,6%), transportu (13,3%) oraz żywności i napojów bezalkoholowych (21,5%) oraz wzrost kursu USD/PLN i EUR/PLN.

Wzrost inflacji, a wraz z nim stopy referencyjnej NBP, wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujących obszarach:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co może skutkować spadkiem wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, co wpłynie na ograniczenie popytu ze strony klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowy związane z problemami produkcyjnymi, energetycznymi i transportowymi;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

W IV kwartale 2022 roku nastąpił wzrost sprzedaży w sześciu największych miastach o 28% w stosunku do poprzedniego kwartału i aż 49% spadek sprzedaży w stosunku do roku 2021. Zarząd rozumie, że proces stabilizacji inflacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznego wysiłku i czasu, dlatego na bieżąco monitoruje sytuację, i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu jak największego ograniczenia efektu wzrostu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady***Ryzyko związane z kosztami budowlanymi*

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, szczególnie wzrost natomiast został zaobserwowany w drugiej połowie 2022 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą nadal rosnąć w 2023 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto z trwaniem pandemii konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie i brakami pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

W 2021 roku wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane w 2022 roku, ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii.

W zakresie prawa budowlanego, największa zmiana dotyczyła zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia zmiany należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, które co może znaleźć odzwierciedlenie w kosztach budowy oferowanych przez generalnego wykonawcę.

Zarządzeniem nr 1715/2021 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 19 października 2021 roku w sprawie określenia zasad zawierania umów określających warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych przez inwestorów inwestycji niedrogowych oraz powołania zespołu ds. współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych, które weszło w życie w dniu 1 stycznia 2022 roku, uregulowano procedurę zawierania przez m. st. Warszawę umów z inwestorami na budowę lub przebudowę dróg spowodowanych inwestycjami niedrogowymi (na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych). Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Przedmiotowy przepis precyzuje, że szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg publicznych określa umowa zawarta między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej. Zarządzenie reguluje m.in. procedurę zawarcia umowy oraz wysokość stawek, według których wylicza się wartość inwestycji drogowej, w której swój udział ponosił będzie dany inwestor, stosownie do rozmiarów planowanej inwestycji. Nową procedurą objęte będą obiekty usługowe związane z handlem o pow. użytkowej powyżej 1.000 m² oraz pozostałe inwestycje o powierzchni użytkowej powyżej 5.000 m².

Ponadto, w 2022 roku weszło w życie wiele przepisów wymuszających wprowadzenie ekologicznych rozwiązań w nowoprojektowanych budynkach:

- w dniu 24 grudnia 2021 roku weszła w życie ustawa z dnia 2 grudnia 2021 roku o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych ustaw - ustawa ta m.in. implementuje dyrektywę PE 2018/844 w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, zaś w oparciu o te przepisy wymagane będzie projektowanie budynków mieszkalnych, tak by zapewnić dla każdego miejsca postojowego wewnątrz budynku i przylegającego do niego przewody i kable elektryczne umożliwiające zainstalowanie punktów ładowania;
- w dniu 7 października 2022 roku przyjęto nowelizację ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowe rozwiązania wynikają m.in. z konieczności poprawy skuteczności obecnego systemu oceny efektywności energetycznej budynków w Polsce. Zaplanowane rozwiązania zakładają wprowadzenie zmian dotyczących wymagań związanych z kontrolą systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji, rozszerzające zakres systemów objętych obowiązkiem kontroli (dotyczyć to będzie systemów o mocy ponad 70 kW.). Ponadto, zakłada się zapewnienie powszechnego dostępu do podstawowych informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej gromadzonych w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Podniesiona ma zostać także jakość merytoryczna sporządzanych świadectw charakterystyki energetycznej (dotyczyć to będzie także protokołów sporządzanych z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji).

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady*****Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę***

Dla każdego projektu (lub na każdym etapie projektu), Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na działalność, warunki finansowe, czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Ryzyko związane z finansowaniem

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie, ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z posiadaniem niewystarczających środków finansowych. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz korzystne ich warunki.

Dostępność kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury, pogorszenie sytuacji gospodarczej nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy.

W 2022 roku dostęp do kredytów hipotecznych znacznie zmniejszył się głównie z powodu wysokich stóp procentowych i zaostreżenia przez KNF zasad dotyczących obliczania zdolności kredytowej. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, w szczególności w bankach znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych., wpłynął znacząco na wewnętrzne stopy procentowe i będzie miał wpływ na dużą część użytkowników kredytów hipotecznych, aby kwalifikowali się do finansowania hipoteką mieszkaniową, a w większości przypadków zmniejszy dostępność kredytów hipotecznych ze względu na zdolność kredytową osób fizycznych. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w uzyskaniu wymaganych pozyskiwaniu kredytów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Administracja

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. Istnieje również ryzyko zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołania bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. Opisane powyżej czynniki wpływają na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

Ryzyko związane z regulacjami, ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów

Częste zmiany, niespójność i brak jednolitej interpretacji przepisów pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności przepisy i interpretacje podatkowe są przedmiotem częstych zmian. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe oraz decyzje sądowe w tym obszarze nie są jednolite. Jeżeli organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych różniącą się od interpretacji Grupy, taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Grupy, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki i Grupy.

Poniżej przedstawiono główne zmiany w przepisach prawa w trakcie 2022 roku, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy:

- wejście w życie od 1 stycznia tzw. Polskiego Ładu, który to zgodnie ze swoimi założeniami zakłada rezygnację z możliwości zaliczania do kosztów podatkowych amortyzacji domów i mieszkań, która była szczególnie istotną korzyścią podatkową dla osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych planujących zakup nieruchomości na wynajem;
- przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury w Warszawie, obowiązujące od dnia 1 stycznia 2022 roku. Przepisy mają mieć zastosowanie do inwestycji o powierzchni powyżej 5.000 m² PUM. W rozumieniu Spółki ideą stojącą za zarządzeniem, jest usystematyzowanie zasad zawierania umów na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, poprzez umożliwienie określenia konkretnej kwoty partycypacji (zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji) na etapie projektowania inwestycji w zamian za przyspieszony proces zawierania umowy drogowej;
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która obowiązuje od 1 lipca 2022 roku, której przepisy nakładają na Grupę obowiązek zdeponowania 0,45% kwot otrzymanych od klientów na wskazanym funduszu - w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,1% w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego.

33. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, jak również utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może rewidować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub dokonać sprzedaży aktywów w celu zredukowania zadłużenia. Tak jak inne podmioty w tej branży. Grupa monitoruje swój kapitał na podstawie analizy wskaźników zadłużenia i dźwigni finansowej. Polityka grupy zakłada utrzymanie wskaźników zadłużenia poniżej 60% oraz poziomu dźwigni finansowej poniżej 50%.

Warunki banków różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale standardowo nie są związane bezpośrednio ze wskaźnikiem zadłużenia Spółki, lecz ze stosunkiem kwoty kredytu do wartości hipoteki stanowiącej jego zabezpieczenie – zazwyczaj proporcja ta nie może przekraczać 70% lub 75%. Ponadto Grupa jest zobligowana do monitorowania swojego zadłużenia w związku z warunkami wynikającymi z emisji obligacji, które zakładają między innymi, że w każdym okresie sprawozdawczym Grupa powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% (szczegółowe informacje ujęto w Nocie 23). Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

33. Zarządzanie kapitałem

Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również „zadłużenie krótko- i długoterminowe” wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	203.370	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	1.568
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	70.506	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	292
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(51.185)	(133.434)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(11.217)	(8.794)
Dług netto	228.134	108.869
Kapitał własny razem	451.396	420.045
Całkowity zaangażowany kapitał	679.530	528.914
Wskaźnik dźwigni finansowej	50,5%	25,9%
Wskaźnik zadłużenia	33,6%	20,6%

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym.

W ciągu roku Spółka nie złamała żadnego z warunków umów kredytowych i pożyczkowych ani innych zobowiązań wynikających z tych umów.

34. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(102.765)	43.298
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	15.331	10.174
Aktywa z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	(358)	3.480
Zakup gruntów	88.538	113.784
Przeniesienie środków trwałych na zapasy	-	747
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(482)	(3.793)
Pozostałe	(1.260)	(314)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(996)	167.376

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

34. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(7.440)	(20.806)
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	174	(569)
Niezapłacone faktury za zakup wartości niematerialnych	-	(1.458)
Depozyty notarialne przeniesione do zapasów	(14.503)	-
Depozyty notarialne przeniesione (z)/do zaliczek na zakup gruntów	9.253	(5.500)
Inne	1.168	(604)
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń międzyokresowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(11.348)	(28.937)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	13.969	2.739
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	161	576
Przeniesienie oprocentowanych zobowiązań na zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	(1.698)
Inne	(319)	(115)
Zakupy gruntów (nieopłacone)	(23.588)	-
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(9.777)	1.502

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	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego	509	464
Inne usługi atestacyjne	-	77
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	(86)	(117)
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	423	424

(2) 50 % kosztów z tytułu przeglądu Grupy za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez głównego akcjonariusza Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Rozpoczęcie nowych projektów

Tabela poniżej prezentuje projekty rozpoczęte w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Eko Falenty I	Warszawa	42	4.304
Miasto Moje VII*	Warszawa	243	11.740
Ursus Centralny IIe*	Warszawa	280	16.246
Nowa Północ Ia	Szczecin	110	5.230
Osiedle Vola	Warszawa	84	4.851
Między Drzewami*	Poznań	117	5.803
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warsaw	11	2.566
Viva Jagodno III*	Wrocław	58	3.140
Razem		1.020	57.698

* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

Ukończone projekty

Tabela poniżej prezentuje projekty zakończone w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku, dla których pozyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto proces odbioru lokali przez klientów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice II	Szczecin	5 Kwietnia 2022	66	3.492
Ursus Centralny Ib	Warsaw	5 Lipca 2022	97	5.740
Miasto Moje V	Warsaw	31 Sierpnia 2022	170	8.559
Viva Jagodno IIa	Wrocław	10 Października 2022	76	4.329
Nowe Warzymice III	Szczecin	25 Października 2022	62	3.537
Razem			471	25.657

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych umów końcowych na zakup gruntów w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Białoleka ⁽¹⁾	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	1.081	43.754
Warszawa, Bemowo	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN ⁽³⁾	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin ⁽²⁾	końcowa	15 stycznia 2022	9,0	9,0	101	4.183
Warszawa, Bemowo	końcowa	16 października 2021, 31 sierpnia 2022	19,5	19,5	123	6.928
Warszawa, Wolska ⁽²⁾	końcowa	23 grudnia 2021, 19 września 2022	23,7	-	292	13.947
Warszawa, Białoleka ⁽⁴⁾	końcowa/wstępna	23 listopada 2020, 23 grudnia 2022	20,0	20,0	432	20.700
Razem			178,3	154,6	2.462	114.312

1) Część gruntu przeznaczona pod działalność PRS

2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

3) Zgodnie z umową końcową dotychczasowy właściciel działki (Orange Polska S.A.) ma prawo do korzystania z nieruchomości do dnia 31 grudnia 2024 roku do czasu wyprowadzenia infrastruktury teletechnicznej znajdującej się w budynku, korzystający z nieruchomości jest zobowiązany płacić na rzecz Spółki za najem

4) Spółka podpisała umowy końcowe na wszystkie grunty za wyjątkiem 1 gruntu o łącznej wartości 1,45 mln zł, na którym podpisano umowę przedwstępną, ale nie wszystkie warunki dotyczące gruntu zostały spełnione. Zaliczka jest prezentowana w linii: zaliczki na grunty.

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021.	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Włochy	wstępna	5 października 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽¹⁾	wstępna	30 grudnia 2021	11,0	1,1	242	4.559
Razem		21 marca 2022	174,1	20,2	2.311	101.659

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	General contractor	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	Ebud S.A.	1 luty 2022	16,8	brak
Eko Falenty I	Warszawa	42	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	4 marca 2022	19,2	brak
Osiedle Vola	Warszawa	84	Leancon Sp. Zo.o.	19 maja 2022	32,5	brak
Nova Polnoc Ia	Szczecin	110	Ebud S.A.	28 lipca 2022	26	*
Między Drzewami	Poznań	117	W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	18 października 2022	36	**
Total		428			130,5	

* podlega waloryzacji

** podlega waloryzacji do 600 tys. zł

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	22 stycznia 2022	75	3.800
Między Drzewami	Poznań	15 marca 2022	117	5.800
Osiedle Vola	Warszawa	15 kwietnia 2022	84	4.850
Nowa Północ I	Szczecin	21 kwietnia 2022	200	9.450
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 maja 2022	11	2.566
Nowe Warzymice V	Szczecin	22 grudnia 2022	60	4.654
Razem			547	31.120

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

Program opcji

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Program opcji

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają.

Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia.

Program opcji przewiduje korekty w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Wpływ programu na rok sprawozdawczy jest nieistotny.

37. Wydarzenia po dacie bilansowej

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VIII	Warszawa	12 stycznia 2023	147	7.687
Razem			147	7.687

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VI	Warszawa	7 lutego 2023	227	11.722
Razem			227	11.722

Zakup gruntu

W dniu 17 stycznia 2023 r. został podpisany aneks do umowy zakupu gruntu na Wolskiej. Zgodnie z aneksem płatność za grunt została przedłużona do 31 marca 2023 roku.

Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała finalną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie dzielnicy Ochota o powierzchni 0,2484 ha za kwotę 7.100 tys. złotych netto. W skład powyższej nieruchomości wchodzi również prawo własności dwóch budynków: głównego o powierzchni użytkowej 2.404 m² oraz trafostacji o powierzchni użytkowej 116 m².

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	General contractor	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Miasto Moje VII	Warszawa	243	Hochtief Polska S.A.	1 March 2023	70,4	brak
Ursus Centralny 2E	Warszawa	282	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	10 March 2023	96,9	brak
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	Totalbud S.A..	10 March 2023	17,4	brak
Total		536			184,7	

Dnia 1 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Hochtief Polska S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu VII inwestycji Miasto Moje. Prace budowlane zostaną rozpoczęte na początku marca 2023 roku. Wykonanie etapu VII przewidziane jest w terminie do dnia 31 października 2024 roku. Inwestycja Miasto Moje VII składa się z zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (243 lokale mieszkalnych). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 70,4 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

37. Wydarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Dnia 10 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Techbau Budownictwo Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IIE inwestycji Ursus Centralny. Prace budowlane zostaną rozpoczęte w marcu 2023 roku. Wykonanie etapu IIE przewidziane jest w terminie do dnia 28 lutego 2025 roku. Inwestycja Ursus Centralny IIE składa się z zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (282 lokali mieszkalnych). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 96,9 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Dnia 10 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Totalbud S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo Nova Królikarnia 4b1. Prace budowlane zostaną rozpoczęte w marcu 2023 roku. Wykonanie Nova Królikarnia 4b1 przewidziane jest w terminie do dnia 31 października 2024 roku. Inwestycja Nova Królikarnia 4b1 składa się z zespołu 6 domów jednorodzinnych wolnostojących jedno i dwulokalowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (11 lokali). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 17,4 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Sprawy sporne

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

- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 3 sp.k. złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 6.462.113 zł (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzysta złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie. Roszczenie wynika z zapłaty łącznej ceny za te działki w wysokości 25.253.750 zł netto zamiast kwoty 20.000.000,00 zł netto, uzgodnionej w umowach przedwstępnych. Roszczenie to zostało zaakceptowane przez sprzedającego. Wezwanie do zapłaty zostało skierowane do sprzedającego i dwóch innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które gwarantowały spłatę tego zadłużenia.
- Ronson Development SPV4 sp. z o.o. złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 1.600.000 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) tytułem spłaty pożyczki udzielonej podmiotowi, od którego miała zostać zakupiona nieruchomość przy ul. Dobosza w Warszawie (pożyczka została udzielona na cele związane z tym nabyciem). Wezwanie do zapłaty zostało skierowane do sprzedającego i trzech innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które gwarantowały spłatę tego zadłużenia.
- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 4 sp.k. odstąpił od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przy ul. Wysockiego w Warszawie z powodu niewykonania warunków zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądał zapłaty kwoty 9.840.000 zł (dziewięć milionów osiemset czterdziestu tysięcy złotych) tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.
- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 4 sp.k. złożył wezwanie do zapłaty kwoty 861 000 zł (osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) tytułem zwrotu pozostałej części zadatku za nieruchomość przy ul. Kasprzaka w Warszawie, która ostatecznie nie została nabyta przez spółkę z grupy Ronson.
- W związku z nabyciem nieruchomości przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie Ronson Development SPV3 sp. z o.o. wystąpił z żądaniem zapłaty odszkodowania w wysokości 25.000.000 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) lub doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązanym ze sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz z jego zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej.

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

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 15 marca 2023

23. Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Ronson Development SE, które zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.:

- Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów;
- Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym;
- Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych, oraz
- Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zawierające opis istotnych przyjętych zasad rachunkowości, a także dodatkowe noty i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn.11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”) a także Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 6,76 mln zł, co stanowi 0,7% sumy aktywów Grupy (sumy bilansowej).
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz przeprowadziliśmy czynności rewizyjne dla wybranych pozycji ze sprawozdań finansowych określonych spółek zależnych w Polsce.
- Zakres naszego badania pokrył 100% przychodów Grupy oraz 100% sumy aktywów wszystkich skonsolidowanych spółek Grupy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi.
- Moment ujmowania przychodów
- Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy	6,76 mln zł
Podstawa ustalenia	0,7% sumy aktywów Grupy
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy sumę wszystkich aktywów Grupy jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,7%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 338 tys. zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względów na czynniki jakościowe.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania

Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

Moment ujmowania przychodów

Przychody uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, usługowych oraz miejsc parkingowych za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. wyniosły 457,7 mln zł (za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 400,3 mln zł), co stanowiło 95% przychodów Grupy za ten okres (za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 99,8% przychodów Grupy).

Przychody ze sprzedaży są jedną z kluczowych wielkości świadczącą o rezultatach działalności operacyjnej Grupy, a ustalenie sposobu ich rozpoznawania często wymaga dokonywania osądu. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia w wyniku przekazania kontroli nad przyrzeczoną nieruchomością klientowi. Przekazanie kontroli nad danym składnikiem aktywów następuje w momencie fizycznego przekazania nieruchomości klientowi. Zdaniem kierownictwa, kontrolę uznaje się za przeniesioną na kupującego w momencie, gdy protokół odbioru potwierdzający przekazanie nieruchomości został podpisany przez kupującego i przedstawiciela Grupy oraz całkowita kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez kupującego.

Z uwagi na kluczowe znaczenie powyższej kwestii dla prawidłowości ujmowania przychodów Grupy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, uznaliśmy kwestię ustalenia polityki rachunkowości dla rozpoznania przychodów, w tym w szczególności momentu ujęcia przychodów, za kluczową sprawę badania.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z wytycznymi zawartymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”;
- b) zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów oraz zastosowania wytycznych MSSF 15;
- c) identyfikację i ocenę mechanizmów kontrolnych w tym obszarze;
- d) przeprowadzenie testów wiarygodności mających na celu sprawdzenie przyporządkowania przychodów ze sprzedaży do prawidłowych okresów sprawozdawczych w odniesieniu do spełnienia kryterium przeniesienia kontroli, w szczególności testy dokumentów obejmujące, na wybranej losowo próbie, uzgodnienia do dokumentacji źródłowej (przede wszystkim do umów deweloperskich, protokołów odbioru, aktów notarialnych, faktur sprzedaży oraz wyciągów bankowych);
- e) przeprowadzenie testów analitycznych polegających na analizie marży w celu weryfikacji kompletności kosztów i przychodów ujętych w okresie;
- f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących przychodów

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące ujmowania, wyceny i struktury przychodów zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego punkcie 3 (b) oraz nacie 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Na dzień 31 grudnia 2021 r., w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Ronson Development SE, zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyniosły łącznie 665,6 mln zł (na 31 grudnia 2020 r.: 710,2 mln zł), co stanowiło 69% wartości sumy bilansowej na ten dzień (na 31 grudnia 2020r.: 76% sumy bilansowej).

Na zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę składają się nakłady poniesione w związku z projektami wielorodzinnych budynków mieszkalnych na początkowym etapie procesu inwestycyjnego, projekty w budowie oraz projekty zakończone.

Grupa wycenia zapasy, które obejmują projekty budowlane w toku i projekty zakończone, po koszcie wytworzenia, nie wyższym niż wartość netto możliwa do uzyskania. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje, między innymi, koszt nabycia gruntów, wartość prawa wieczystego użytkowania, koszty budowy, koszty planowania i koszty projektowe, koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w okresie budowy oraz inne koszty bezpośrednio powiązane z projektem. Grunty przeznaczone pod zabudowę obejmują nakłady poniesione na etapie planowania inwestycji i wyceniane są w cenie nabycia gruntu, powiększonej o skapitalizowane koszty poniesione w związku przygotowaniem projektu do realizacji, w wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży.

Grupa szacuje wartość netto możliwą do uzyskania oraz odpis wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o analizy bazujące na licznych założeniach, między innymi, takich, jak: przewidywana cena sprzedaży za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;
- b) zrozumienie i ocenę procesu wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, w tym ustalenie wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży;
- c) identyfikację mechanizmów kontrolnych w tym obszarze;
- d) przeprowadzenie rozmów z Zarządem Jednostki dominującej dotyczących kluczowych osądów i szacunków przy wycenie zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, odniesienie tych założeń do podobnych projektów na rynku oraz rzeczywistych cen sprzedaży zrealizowanych na poszczególnych projektach;
- e) wykorzystanie wewnętrznych ekspertów z obszaru wycen nieruchomości w zakresie sprawdzenia poprawności przyjętych założeń do analizy możliwej do uzyskania wartości netto;
- f) ocenę poprawności i kompletności przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

poszczególnych mieszkań. Zarząd Jednostki dominującej ocenia potencjalne odpisy wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę oddzielnie dla każdego projektu.

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w punkcie 3 (g) oraz w nocie 16 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu wyeliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się łączne sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Łączne Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Łącznego Sprawozdania z działalności (razem „Inne informacje”). Inne Informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Łączne Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i rocznym sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka i Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Łącznym Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki Dominującej i Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 70 i paragrafu 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących”);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce dominującej i Grupie i ich otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Łącznym Sprawozdaniu z działalności Jednostki dominującej i Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka i Grupa zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia o zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Jednolitego Europejskiego Formatu Elektronicznego („ESEF”)

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani przez Zarząd Jednostki dominującej w ramach umowy o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego do przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie 259400RZYYJGHH8QN32-2021-12-31.zip („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w artykule 4 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego Dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

Opis przedmiotu zlecenia i mające zastosowanie kryteria

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania oraz oznakowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi tam określone stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL przy użyciu taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającej sporządzanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF oraz jego oznakowanie zgodnie z tymi wymogami.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującej również sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z formatem wynikającym z przepisów prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Naszą usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001pl - badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania ("KSUA 3001pl") oraz gdzie jest to stosowne z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - „Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych” wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSUA 3000 (Z)”. Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania wymogów etycznych, planowania i wykonywania procedur w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001pl oraz gdzie stosowne z KSUA 3000 (Z) zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie (istotną niezgodność z wymogami).

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF oraz jego oznakowaniem, w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

Wymogi kontroli jakości i etyczne

Stosujemy postanowienia uchwały Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w sprawie zasad wewnętrznej kontroli jakości w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1 i zgodnie z nim utrzymujemy kompleksowy system kontroli jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Przestrzegamy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych Międzynarodowego Kodeksu Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowych Standardów Niezależności) wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych i przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, który jest oparty na podstawowych zasadach uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, poufności i profesjonalnego postępowania.

Podsumowanie wykonanej pracy

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury miały na celu uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z obowiązującymi wymogami. Nasze procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Grupę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie, na wybranej próbie, oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;

- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML, przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego;
- ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę czy znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy odpowiednio użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF;

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Opinia

Naszym zdaniem, na podstawie przeprowadzonych procedur, skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocie 34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 4 grudnia 2019 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2020 r., to jest przez 2 kolejne lata.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.

Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091
Warszawa, 16 marca 2022 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Ronson Development SE, które zawiera:

- Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.:
- Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów;
 - Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym;
 - Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych, oraz
 - Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zawierające opis istotnych przyjętych zasad rachunkowości, a także dodatkowe noty i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych

Standardów Etycznych dla Księgowych (“Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 7,0 mln zł, co stanowi 0,7% sumy aktywów Grupy (sumy bilansowej).
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz przeprowadziliśmy czynności rewizyjne dla wybranych pozycji ze sprawozdań finansowych określonych spółek zależnych w Polsce.
- Zakres naszego badania pokrył 100% przychodów Grupy oraz 100% sumy aktywów wszystkich skonsolidowanych spółek Grupy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi.
- Moment ujmowania przychodów
- Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stroniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą

przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy	7,0 mln zł
Podstawa ustalenia	0,7% sumy aktywów Grupy
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy sumę wszystkich aktywów Grupy jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,7%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
Moment ujmowania przychodów Przychody uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, usługowych oraz miejsc parkingowych za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. wyniosły 300,3 mln zł (za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: 457,7 mln zł), co stanowiło 100% przychodów Grupy za ten okres (za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: 95% przychodów Grupy). Przychody ze sprzedaży są jedną z kluczowych wielkości świadczącą o rezultatach działalności operacyjnej Grupy, a ustalenie sposobu ich rozpoznawania często wymaga dokonywania osądu. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia w wyniku przekazania kontroli nad przyrzeczoną nieruchomością klientowi. Przekazanie kontroli nad danym składnikiem	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: - ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z wytycznymi zawartymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”; - zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów oraz zastosowania wytycznych MSSF 15; - identyfikację i ocenę mechanizmów kontrolnych w tym obszarze; - przeprowadzenie testów wiarygodności mających na celu sprawdzenie przyporządkowania przychodów ze sprzedaży do prawidłowych okresów sprawozdawczych w odniesieniu do

aktywów następuje w momencie fizycznego przekazania nieruchomości klientowi. Zdaniem kierownictwa, kontrolę uznaje się za przeniesioną na kupującego w momencie, gdy protokół odbioru potwierdzający przekazanie nieruchomości został podpisany przez kupującego i przedstawiciela Grupy oraz całkowita kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez kupującego.

Z uwagi na kluczowe znaczenie powyższej kwestii dla prawidłowości ujmowania przychodów Grupy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, uznaliśmy kwestię ustalenia polityki rachunkowości dla rozpoznania przychodów, w tym w szczególności momentu ujęcia przychodów, za kluczową sprawę badania.

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące ujmowania, wyceny i struktury przychodów zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego punkcie 3 (b) oraz notcie 5 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

spełnienia kryterium przeniesienia kontroli, w szczególności testy dokumentów obejmujące, na wybranej losowo próbie, uzgodnienia do dokumentacji źródłowej (przede wszystkim do umów deweloperskich, protokołów odbioru, aktów notarialnych, faktur sprzedaży oraz wyciągów bankowych);

- e) przeprowadzenie testów analitycznych polegających na analizie marży w celu weryfikacji kompletności kosztów i przychodów ujętych w okresie;
- f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących przychodów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Na dzień 31 grudnia 2022 r., w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Ronson Development SE, zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyniosły łącznie 768,3 mln zł (na 31 grudnia 2021 r.: 665,6 mln zł), co stanowiło 77% wartości sumy bilansowej na ten dzień (na 31 grudnia 2021 r.: 69% sumy bilansowej).

Na zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę składają się nakłady poniesione w związku z projektami wielorodzinnych budynków mieszkalnych na początkowym etapie procesu inwestycyjnego, projekty w budowie oraz projekty zakończone.

Grupa wycenia zapasy, które obejmują projekty budowlane w toku i projekty zakończone, po koszcie wytworzenia, nie wyższym niż wartość netto możliwa do uzyskania. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje, między innymi, koszt nabycia gruntów, wartość prawa wieczystego użytkowania, koszty budowy, koszty planowania i koszty projektowe, koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w okresie budowy oraz inne koszty

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;
- b) zrozumienie i ocenę procesu wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, w tym ustalenie wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży;
- c) identyfikację mechanizmów kontrolnych w tym obszarze;
- d) przeprowadzenie rozmów z Zarządem Jednostki dominującej dotyczących kluczowych osądów i szacunków przy wycenie zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, odniesienie tych założeń do podobnych projektów na rynku oraz

bezpośrednio powiązane z projektem. Grunty przeznaczone pod zabudowę obejmują nakłady poniesione na etapie planowania inwestycji i wyceniane są w cenie nabycia gruntu, powiększonej o skapitalizowane koszty poniesione w związku przygotowaniem projektu do realizacji, w wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży.

Grupa szacuje wartość netto możliwą do uzyskania oraz odpis wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o analizy bazujące na licznych założeniach, między innymi, takich, jak: przewidywana cena sprzedaży za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży poszczególnych mieszkań. Zarząd Jednostki dominującej ocenia potencjalne odpisy wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę oddzielnie dla każdego projektu.

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w punkcie 3 (g) oraz w notce 16 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

rzeczywistych cen sprzedaży zrealizowanych na poszczególnych projektach;

- e) wykorzystanie wewnętrznych ekspertów z obszaru wycen nieruchomości w zakresie sprawdzenia poprawności przyjętych założeń do analizy możliwej do uzyskania wartości netto;
- f) ocenę poprawności i kompletności przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Spośród spraw komunikowanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się:

- łączne sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Ronson Development SE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Łączne Sprawozdanie z działalności”);
- inne dokumenty składające się na Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Raport Roczny”),

(razem „Inne informacje”). Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Łączne Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i rocznym sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce dominującej i Grupie jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Łącznym Sprawozdaniu z działalności Spółki i Grupy oraz pozostałych Innych informacjach, które uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, istotnych zniekształceń.

Opinia o Łącznym Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki Dominującej i Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce dominującej i Grupie i ich otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Łącznym Sprawozdaniu z działalności Jednostki dominującej i Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.

Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091
Warszawa, 15 marca 2023 r.

Ronson Development SE



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

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

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	2
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	22
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	23-56
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023	
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	57
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	58
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	59
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	60
Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	61-66

Sprawozdanie Zarządu

Wstęp

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

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

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

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

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

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

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku w podziale na poszczególne projekty:

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

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych wykazany przez Grupę w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku wyniósł 21,8 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 15,2 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 6,6 mln złotych i marżę brutto na poziomie 30,2%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 23,3 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 18,3 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 5,0 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 21,4%.

Projekty zakończone w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023:

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

Sprawozdanie Zarządu

Razem	433	23.480	347	23	324

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

A. Wynik w podziale na projekty

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

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku:

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2022 r.	Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2023 r.
Ursus Centralny IIb ⁽¹⁾	Warszawa	11.758	206	154	40	2.408	22.927	12
Osiedle Vola ⁽²⁾	Warszawa	4.851	84	14	30	1.536	21.691	40
Viva Jagodno IIb ⁽²⁾	Wrocław	8.876	152	64	46	2.332	19.467	42
Ursus Centralny IIc ⁽²⁾⁽⁴⁾	Warszawa	11.124	219	74	22	1.686	17.604	123
Miasto Moje VI ⁽¹⁾	Warszawa	11.722	227	127	26	1.741	16.926	74
Między Drzewami ⁽²⁾	Poznań	5.803	117	24	17	868	8.846	76
Miasto Moje V	Warszawa	8.559	170	160	10	795	6.742	-
Nova Królikarnia 4b1 (Thame) ⁽²⁾	Warszawa	2.566	11	-	1	217	4.776	10
Nowe Warzymice IV ⁽²⁾	Szczecin	3.818	75	31	11	477	3.960	33
Nowa Północ Ia ⁽²⁾	Warszawa	5.230	110	14	8	345	2.722	88
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	3.351	70	52	3	194	1.888	15
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4.329	76	63	2	200	1.607	11
Nowe Warzymice III	Szczecin	3.537	62	58	3	225	1.561	1
Eko Falenty I ⁽²⁾	Warszawa	4.304	42	4	1	77	593	37
Nowe Warzymice I	Szczecin	3.234	54	51	1	82	556	2
Construction	Szczecin	54	1	-	1	54	428	-
Moko II	Warszawa	12.624	167	167	-	-	59	-
Sakura I-IV	Warszawa	30.290	515	515	-	-	46	-
Sakura Idea	Warszawa	1.854	26	25	-	-	38	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	3.492	66	64	-	-	31	2
Miasto Moje IV	Warszawa	8.938	176	176	-	-	28	-
Viva Jagodno I	Wrocław	6.241	121	120	-	-	16	1
Moko I	Warszawa	11.238	178	178	-	-	6	-
Vitalia III	Wrocław	6.790	81	81	-	-	6	-
Miasto Moje I	Warszawa	10.917	205	205	-	-	4	-
Miasto Moje VII	Warszawa	11,725	255	2	-	-	-	253
Ursus Centralny 2e	Warszawa	16.246	291	5	-	-	-	286
Viva Jagodno III	Wrocław	3.140	58	3	-	-	-	55
Pozostałe		-	2	-	-	-	-	2
Razem (wyluczając JV)		216.612	3.815	2.431	222	13.235	132.528	1.164
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	9.574	149	148	1	69	697	-
Razem (włączając JV)		226.185	3.964	2.579	223	13.304	133.225	1.164

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

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

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

Lokalizacja <i>w tysiącach złotych</i>	Sprzedaż w okresie 3 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	31 marca 2023	31 marca 2022	w tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	94.859	33.371	61.489	184%
Wrocław	21.096	6.089	15.007	245%
Szczecin	6.536	5.177	1.358	26%
Poznań	10.734	585	10.149	1.735%
Pozostałe	-	341	(341)	-100%
Razem	133.225	45.563	87.662	192%

C. Umowy istotne dla działalności Grupy

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

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

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

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

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

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

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca			
	2023	2022	2023	2022
Przychody ze sprzedaży	4.635	24.294	21.831	112.385
Zysk brutto ze sprzedaży	1.400	5.447	6.596	25.199
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	504	2.917	2.375	13.493
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	104	2.072	490	9.586
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.210	(7.864)	5.700	(36.380)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	107	35	502	161
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1.390)	16.129	(6.546)	74.613
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(73)	8.554	(342)	38.394
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.442.859	162.442.859	162.442.859
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,001	0,013	0,003	0,059

Wybrane dane finansowe

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

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

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

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

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

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

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

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

Marża brutto

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje VI, Miasto Moje V oraz Viva Jagodno IIb (odpowiednio 10,3 mln złotych, 7,4 mln złotych oraz 1,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 32,3%, 31,2% oraz 19,1%).

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

Koszty sprzedaży i marketingu

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

Koszty ogólnego zarządu

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

Wynik operacji finansowych netto

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

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

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

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Zaliczki otrzymane

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

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

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

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca	
	2023	2022
	(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5.700	(36.380)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	502	161
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6.546)	74.613

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

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

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

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

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

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

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

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

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

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

Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			
		Do 31 grudnia 2022	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 marca 2023	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2023	Lokale do przekazania klientom	Łączna liczba lokali
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	11	-	11	-	1	1	12
City Link III	Warszawa	367	-	367	1	-	1	368
Miasto Moje IV	Warszawa	174	1	175	1	-	1	176
Miasto Moje V	Warszawa	155	13	168	2	-	2	170
Miasto Moje VI	Warszawa	-	23	23	130	74	204	227
Ursus Centralny IIb	Warszawa	-	-	-	194	12	206	206
Viva Jagodno I	Wrocław	120	-	120	-	1	1	121
Viva Jagodno IIa	Wrocław	59	3	62	3	11	14	76
Nowe Warzymice I	Szczecin	51	-	51	1	2	3	54
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	-	64	-	2	2	66
Nowe Warzymice III	Szczecin	57	1	58	3	1	4	62
Moko I	Warszawa	177	1	178	-	-	-	178
Młody Grunwald I	Poznań	146	-	146	2	-	2	148
Młody Grunwald III	Poznań	107	-	107	-	1	1	108
Verdis I-IV	Warszawa	440	-	440	1	-	1	441
Verdis Idea	Warszawa	10	-	10	1	-	1	11
Sakura Idea	Warszawa	25	-	25	-	1	1	26
Construction	Warszawa	89	-	89	1	-	1	90
Razem (wyluczając JV)		2.052	42	2.094	340	106	446	2.540
Wilanów Tulip ⁽²⁾		147	2	149	-	-	-	149
Razem (włączając JV)		2.199	44	2.243	340	106	446	2.689

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

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

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2023 roku oraz w latach 2024–2025 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

Perspektywy dla pozostałej części roku 2023

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności za lokal). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących zakupu lokali (bez VAT) – zawartych przez Spółkę z klientami i nieuwjętych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

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

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

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

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za okres 3 miesięcy do dnia 31 marca			
	2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu usług doradczych	149	178	704	824
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.435	956	6.757	4.424
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(80)	(730)	(376)	(3.376)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	104	1.840	490	8.510
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.116)	(886)	(5.257)	(4.100)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	425	(7.179)	2.000	(33.212)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	16.132	-	74.626
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(691)	8.321	(3.257)	38.491
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.442.859	162.442.859	162.442.859
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,001	0,011	0,003	0,052

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze i obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w strukturze Grupy

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

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w strukturze Grupy

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

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

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

Sezonowość

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

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

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Program opcji

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

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

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Istotne sprawy sądowe

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

Gwarancje udzielane przez Spółkę

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

Pracownicy

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

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 15 maja 2023 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim

Prezes Zarządu

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski

Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska

Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

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

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

w tysiącach PLN (z wyjątkiem zysku na akcję oraz liczby akcji)	Nota	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2023	Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022
		(poddane przeglądowi/niebadane)	(poddane przeglądowi/niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	21.831	112.385
Przychody ze sprzedaży usług		-	-
Przychody ze sprzedaży		21.831	112.385
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	(15.235)	(87.186)
Zysk brutto		6.596	25 199
Koszty sprzedaży i marketingu		(1.354)	(905)
Koszty ogólnego zarządu		(6.355)	(6.237)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(647)	695
Pozostałe koszty		(347)	(1.215)
Pozostałe przychody		604	385
Wynik z działalności operacyjnej		(1.503)	17.922
Przychody finansowe		356	1.290
Koszty finansowe		(2.118)	(1.343)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		5.640	(4.376)
Wynik operacji finansowych. Netto		3.878	(4.429)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		2.375	13.493
Podatek dochodowy	17	(1.885)	(3.907)
Zysk/(strata) netto z działalności		490	9.586
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		490	9.586
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		490	9.586
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		490	9.586
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		490	9.586
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		490	9.586
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		162.442.859	162.442.859
<i>W złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)		0,003	0,059
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)		0,003	0,059

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

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	-	(1.732)	290.347	451.396
<i>Calkowite dochody:</i>						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2023	-	-	-	-	490	490
Calkowite dochody za okres	-	-	-	-	490	490
Płatności w formie akcji	-		500	-	-	500
Stan na dzień 31 marca 2023 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	500	(1.732)	290.837	452.386

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

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

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

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), jednostka dominująca najwyższego szczebla, posiada pośrednio poprzez swoją spółkę zależną I.T.R. Dori B.V. 66,06% akcji Spółki oraz posiada 32,98% bezpośrednio. Pozostałe 0,96% akcji Spółki to akcje własne. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczący Rady Nadzorczej.

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 15 maja 2023 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 2-18).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

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

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

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

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

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

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

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotne osądy dokonane przez Zarząd przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy oraz kluczowych źródeł niepewności szacunków były takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 6 – Sezonowość

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu		Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			31 marca 2023	31 grudnia 2022
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:				
1	Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2	Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
3	Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
4	City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
5	Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
6	Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
7	Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
8	Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2007	99,66%	100%
9	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
10	Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11	Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
12	Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
13	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
14	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
15	Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
16	Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
17	Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
18	Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
19	Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
20	Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
21	Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22	Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23	Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24	Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25	Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26	Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27	Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2022	100%	100%
28	Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2022	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:				
29	Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
30	Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
31	Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
32	Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
33	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
34	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
35	Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
36	Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
37	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
38	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
39	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2023	31 grudnia 2022
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
40 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
43 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
44 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
45 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k. ⁽²⁾	2011	-	100%
46 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
48 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k. ⁽²⁾	2011	-	100%
49 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
50 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
52 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
54 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
56 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
57 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
58 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
59 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
62 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
63 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
64 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
65 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
66 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
67 Darwen Sp. z o.o. ⁽³⁾	2018	-	100%
68 Truro Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	-	100%
69 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
70 Totton Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	-	100%
71 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
72 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
73 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
74 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
75 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
76 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
77 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
78 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

- 1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania pożyczek z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- 2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27 stycznia 2023 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 27 stycznia 2023 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- 3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Wrocław 2016 Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 16 marca 2023 r. Wrocław 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- 4) 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.
- 5) Doszło do zmiany firmy spółki na LivinGO Ursus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która to będzie skuteczna z dniem jej wpisania do KRS, wniosek w tej sprawie został złożony i czeka na zarejestrowanie.
- 6) Obecna firma spółki to LivinGO Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu zabudowy (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje agregacja przychodów do jednego odbiorcy, przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane aktywa obejmują głównie nieprzypisane środki trwałe oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego zaś nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu podatku odroczonego, obligacje i zobowiązanie finansowe wyceniane w FVPL. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych jak również efekt wyceny zobowiązania do wartości godziwej. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN)		Na dzień 31 marca 2023											
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu													
Aktywa nieprzypisane	575.556	105.352	1.202	71.445	127.330	9.005	63.574	-	92.234	-	-	(483)	1.045.215
Aktywa razem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.192	-	16.192
Aktywa razem	575.556	105.352	1.202	71.445	127.330	9.005	63.574	-	92.234	-	16.192	(483)	1.061.408
Zobowiązania segmentu													
Zobowiązania nieprzypisane	210.814	5.799	36	24.349	26.891	18	24.579	-	21.738	-	-	(36)	314.189
Zobowiązania razem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294.833	-	294.833
Zobowiązania razem	210.814	5.799	36	24.349	26.891	18	24.579	-	21.738	-	294.833	(36)	609.022

W tysiącach złotych (PLN)		Na dzień 31 grudnia 2022											
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu													
Aktywa nieprzypisane	530.898	100.278	5.570	70.605	122.968	8.953	58.431	-	86.801	-	-	(3.123)	981.382
Aktywa razem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.721	-	20.721
Aktywa razem	530.898	100.278	5.570	70.605	122.968	8.953	58.431	-	86.801	-	20.721	(3.123)	1.002.103
Zobowiązania segmentu													
Zobowiązania nieprzypisane	160.174	5.216	955	24.376	24.320	-	17.278	-	17.050	-	-	(955)	248.414
Zobowiązania razem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302.293	-	302.293
Zobowiązania razem	160.174	5.216	955	24.376	24.320	-	17.278	-	17.050	-	302.293	(955)	550.707

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023

	Warszawa			Wynajem ⁽²⁾	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	19.619	-	1.456	235	-	-	1.327	-	651	-	-	(1.457)	21.831
Wynik segmentu	5.171	(224)	(1.632)	156	6	(0)	103	-	(23)	-	-	1.632	5.188
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.507)	-	(6.507)
Amortyzacja	(50)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(134)	-	(185)
Wynik działalności operacyjnej	5.121	(224)	(1.632)	156	6	(0)	103	-	(25)	-	(6.641)	1.632	(1.502)
Przychody/koszty finansowe netto	68	(12)	46	(6)	(13)	(1)	(31)	-	(6)	-	(1.761)	(46)	(1.760)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.640	-	5.640
Wynik przed opodatkowaniem	5.189	(236)	(1.586)	150	(7)	(1)	73	-	(30)	-	(2.762)	1.586	2.375
Podatek dochodowy													(1.885)
Zysk/(strata) netto za okres													490

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

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022

	Warszawa			Wynajem ⁽²⁾	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	101.280	-	9.688	199	1.266	-	128	-	9.512	-	-	(9.688)	112.385
Wynik segmentu	23.573	759	1.951	226	(2.351)	1.376	(56)	-	614	-	-	(1.951)	24.142
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.220)	-	(6.220)
Wynik działalności operacyjnej	23.573	759	1.951	226	(2.351)	1.376	(56)	-	614	-	(6.220)	(1.951)	17.922
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(1.430)	(1.689)	(41)	699	(922)	(197)	556	-	(1.109)	-	(268)	41	(4.429)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik przed opodatkowaniem	22.144	(930)	1.910	925	(3.342)	1.180	(499)	-	(495)	-	(6.488)	(1.910)	13.493
Podatek dochodowy													(3.907)
Zysk/(strata) netto za okres													9.586

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

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

Na dzień 31 marca 2023 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

Pomiar wartości godziwej

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

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

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

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

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

Wszystkie ustalone w ten sposób szacunki wartości godziwej nieruchomości z wyjątkiem gruntów inwestycyjnych są zaliczone do poziomu 3. W metodzie tej kluczowymi danymi wejściowymi są ceny metra kwadratowego porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym rejonie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (poziom 2 hierarchii wartości godziwej). Niemniej jednak nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 3 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2021-2023.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

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

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

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

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

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

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

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

(2) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2023 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego. Kwota 13 916 tys. zł korekt z tytułu rekalkulacji została opisana w Nocie 22 (iv) Spory sądowe - Ursus Centralny.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Za rok zakończony 31 grudnia 2022

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	(17.261)	79.610	421.324
Koszty prac budowlanych	115.557	(111.696)	201.734	205.595
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	(3.412)	8.604	22.322
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	38.432	(5.310)	15.331	48.453
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	3.039	(350)	1.234	3.923
Pozostałe	3.647	(2.263)	2.371	3.755
Produkcja w toku	536.780	(140.293)	308.884	705.372

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022
Wyroby gotowe	105.681	140.293	(217.915)	28.059

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2022
		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie	
Odpis aktualizujący	(4.118)	-	1.148	(2.970)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	17.199	1.447	(215)	(1.638)	16.793

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	655.542				747.254

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9,912%.

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2022 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

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

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 12 – Zaliczki na grunty

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

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

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów zostały zawarte w nocie 26 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 marca 2023
<i>W tysiącach złotych</i>							
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	16.793	(1.674)	(52)	-	14.412	(200)	29.278
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	673	-	-	9	-	-	682
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	-	1.674	-	-	-	-	1.674
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	364	-	(23)	-	-	-	341
	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 marca 2023
<i>W tysiącach złotych</i>							
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	16.888	-	274	(922)	14.221	(200)	30.260
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	434	-	2	-	-	-	436
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	663	-	(35)	35	-	-	663

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

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

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

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

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

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

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

Obligacje na dzień 31 marca 2023 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽³⁾
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	0	(656)	99.344	98.000
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	5.193	(958)	104.235	94.010
Razem				200.000	5.193	(1.614)	203.579	192.010

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Obligacje na dzień 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽³⁾
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	2.865	(817)	102.049	95,480
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	2.394	(1.073)	101.321	89,200
Razem				200.000	5.260	(1.890)	203.370	184,680

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

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

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

Wskaźniki finansowe dla kowenantów

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

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

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

Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

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

Zabezpieczone kredyty bankowe

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

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 marca 2023 roku:

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2022 roku:

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

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

Zabezpieczone kredyty bankowe

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 22. Kredyty bankowe prezentowane są jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że są to linie kredytowe wykorzystywane przez Spółkę i spłacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy).

Nota 16 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Podatek dochodowy

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku:

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	139.911	198.047
- wzrost (zaliczki otrzymane)	69.213	242.123
- spadek (przychód rozpoznany)	(21.832)	(300.258)
Łącznie zaliczki otrzymane	187.293	139.911
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	5.839	
Razem	193.132	139.911

* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 31 marca 2023 roku.

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

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

Nota 20 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

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

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

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

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

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2023 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne:

Ursus Centralny

Dnia 19 listopada 2021 roku Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił spółkę Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. ("Spółka Ursus Centralny") o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Taylora 6, 6A. Spółka otrzymała decyzję o wnoszeniu od 1 stycznia 2022 roku opłaty rocznej w nowej wysokości tj.:

- za rok 2022 w kwocie 476 tysięcy złotych
- za rok 2023 w kwocie 2.033 tysięcy złotych
- za rok 2024 i lata następne w kwocie 3.591 tysięcy złotych.

Spółka Ursus Centralny złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione. Grupa traktuje to jako zobowiązanie warunkowe.

W dniu 7 kwietnia 2022 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynęło pismo od Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy, z którego wynikało, że brak jest możliwości do zawarcia ugody w powyższej sprawie.

Dnia 1 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny otrzymała orzeczenie z dnia 25 maja 2022 r. od Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalające jej wniosek. W związku z powyższym dnia 13 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny złożyła sprzeciw do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Należy przy tym podkreślić, że już po wypowiedzeniu przez Prezydenta m.st. Warszawy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 98/2 z obrębu 1465128.2-09-09 o łącznej powierzchni 65.203 m² (dalej: „Nieruchomością”), co zostało dokonane pismem z dnia 19.11.2021 roku, przedmiotowa Nieruchomość uległa podziałowi, przy czym na podstawie decyzji z dnia 22.07.2022 roku nr 335/2022 z Nieruchomości wydzielone zostały działki inwestycyjne oznaczone nr 98/7, 98/8, 98/9, 98/10 i 98/11, działka przeznaczona pod plac miejski oznaczona nr 98/14 oraz działki przeznaczone pod drogi publiczne oznaczone nr 98/12, 98/13 i 98/15. Tym samym z dniem, w którym ww. decyzja podziałowa stała się ostateczna (tj. z dniem 1.09.2022 r.) wskazane wyżej działki drogowe o łącznej powierzchni 15.140 m² przeszły na własność m.st. Warszawy, co oznacza, że powierzchnia nieruchomości objętej opisanym wyżej postępowaniem administracyjnym uległa zmniejszeniu z 65.203 m² do 50.063 m². Powyższe oznacza, że w przypadku oddalenia sprzeciwu Spółki od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 25 maja 2022 roku, opłata z tytułu użytkowania wieczystego w nowej, podwyższonej wysokości naliczana będzie od całej powierzchni Nieruchomości za okres od dnia 1.01.2022 roku do 1.09.2022 r., zaś od dnia 2.09.2022 roku naliczana będzie od powierzchni 50.063 m².

Dodatkowo, z dniem 28.10.2022 roku, prawo użytkowania wieczystego nowo wydzielonej działki inwestycyjnej oznaczonej nr 98/7 o powierzchni 8.686 m² zabudowanej budynkami mieszkalnymi uległo przekształceniu w prawo własności, co również wpłynie na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego naliczanej po dniu 28.10.2022 roku.

Ponadto, na podstawie zawartej pomiędzy Spółką a Skarbem Państwa w dniu 27.10.2022 roku, Rep. A. 16373/2022, umowy zmiany celu użytkowania wieczystego części nieruchomości, ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących działki ew. nr 98/8 (o powierzchni 7.441 m²), 98/9 (o powierzchni 7.062 m²) oraz 98/10 (o powierzchni 9.880 m²) stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosić będzie, począwszy od dnia 1 stycznia 2023 r. 1% zgodnie z art. 73 ust. 2f oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2023 oraz ciężko jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie. Biorąc jednak pod uwagę postępy w zmianie stanu gruntu oraz obecną praktykę rynkową w podobnych przypadkach, Grupa zdecydowała się na ponowne oszacowanie zobowiązania i aktywa z tytułu prawa użytkowania, w wyniku czego rozpoznano dodatkowe aktywa z tytułu prawa użytkowania dotyczące zapasów, a zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania dotyczące zapasów wyniosły 13 916 tys. zł.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne:

Ursus Centralny

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

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Galileo"), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 r.) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. Spółka Galileo występuje jako pozwana w 10 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji. W związku z wydaniem powyższego wyroku Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł, na dzień 31 grudnia 2022 r. i zwolniony w kwocie 376 tys. zł w I kwartale 2023 r.

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo ("Eiffage"), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od ubezpieczycieli niektórych podmiotów zaangażowanych w realizację projektu Galileo.

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne:

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

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

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

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

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2022 r., co było kontynuowane w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. polityka Grupy zakładała, że nie będzie się prowadzić obrotu (pochodnymi) instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone pozostałym jednostkom, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko walutowe

Jednostki wchodzące w skład Grupy narażone są na ryzyko walutowe w związku z należnościami, zobowiązaniami oraz instrumentem finansowym wycenianym przez rachunek zysków i strat denominowanym w walutach innych niż polski złoty.

Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych.

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

Na dzień 31 marca 2021 r., gdyby izraelski ILS osłabił się lub umocnił o 5% w stosunku do polskiego złotego, przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk/strata przypadający na akcjonariuszy Grupy byłby o 3,2 mln zł (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 3,5 mln) wyższy/nniższy, wynikający z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat z przeliczenia. Analiza wrażliwości pomija wszelkie kompensujące się czynniki walutowe i została ustalona przy założeniu, że zmiana kursów walutowych nastąpiła na dzień bilansowy. Na dzień 31 marca 2023 r. nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

Czynniki ryzyka finansowego

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

(i) Ryzyko płynności

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(i) Ryzyko płynności

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

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

(ii) Szacowanie wartości godziwej

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

(iii) Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(iv) Ryzyko legislacyjne i administracyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

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

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

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

(vi) Ryzyko inflacji

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(vi) Ryzyko inflacji

Zarząd rozumie, że proces inflacji i jej stabilizacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznych wysiłków i czasu, dlatego też stale monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu wzrostu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Pomimo powyższych wyników istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, gdyż jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność gospodarczą i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko kosztów budowy oraz niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Działalność Grupy narażona jest na szereg zagrożeń związanych z kosztami budowy, takich jak ryzyko wzrostu kosztów budowy, wzrost kosztów surowców, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów pracy oraz opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie obejmuje wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem oraz ujawnień związanych z powyższym tematem wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i te sprawozdanie należy czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (Nota 31). Od końca 2022 roku nie nastąpiły żadne zmiany w sposobie analizy zarządzania ryzykiem i zarządzaniu ryzykiem realizowanym przez Zarząd Spółki.

Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Nota 25 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

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

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

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Ochota	końcowa	11 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3.700
Razem			7,1	7,1	67	3.700

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

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białoleka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽²⁾	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
Razem			168,5	14,5	2,244	97.959

1) Pozostała wartość do nabycia w projekcie Epopei

2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Pozwolenie na użytkowanie

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

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

⁽⁹⁾

Pozwolenie na budowę

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

Nota 27 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Pozwolenie na użytkowanie

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

Umowy kredytowe

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

Zmiany w strukturze Grupy

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

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

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 15 maja 2023 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień w tysiącach PLN		31 marca 2023	31 grudnia 2022
	Nota		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	2
Udziały w jednostkach zależnych	6	442.413	445.275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	268.300	266.441
Razem aktywa trwałe		710.713	711.717
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1.697	1.410
Należności od jednostek zależnych		866	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	10.318	10.140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3.140	6.397
Razem aktywa obrotowe		16.021	17.947
Razem aktywa		726.734	729.664
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Płatności w formie akcji		500	-
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		289.758	289.268
Razem kapitał własny		451.307	450.317
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	8	158.386	158.110
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5.688	3.323
Razem zobowiązania długoterminowe		164.074	161.433
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	8	40.000	40.000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	5.193	5.260
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.294	2.148
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	64.866	70.506
Razem zobowiązania krótkoterminowe		111.353	117.914
Razem zobowiązania		275.426	279.347
Razem kapitał własny i zobowiązania		726.734	729.664

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 marca	Nota	3 miesiące zakończonych 31 marca	3 miesiące zakończonych 31 marca
		2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>		(poddane przeglądowi/niebadane)	(poddane przeglądowi/niebadane)
Przychody ze sprzedaży		704	824
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1.359)	(1.139)
Pozostałe przychody/(wydatki)		(9)	(824)
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(1.075)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(664)	(2.214)
Wynik jednostek po opodatkowaniu		(2.862)	13.097
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		(3.526)	10.883
Przychody finansowe	9	6.757	4.424
Koszty finansowe	9	(6.016)	(3.378)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	11	5.640	(4.376)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		6.380	(3.329)
Zysk/(strata) brutto		2.854	7.554
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		(2.364)	956
Zysk za rok		490	8.510
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		490	8.510
Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)		162.442.859	162.442.859
<i>w złotych (PLN)</i>			
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)		0,003	0,052

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

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Płatności w formie akcji w kapitałach</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
<i>(w tysiącach złotych)</i>						
Stan na 1 stycznia 2023	12.503	150.278	-	(1.732)	289.268	450.317
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 31 marca 2023	-	-	-	-	490	490
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	490	490
Płatności w formie akcji	-	-	500	-	-	500
Stan na 31 marca 2023	12.503	150.278	500	(1.732)	289.758	451.307

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

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

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

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

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

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), jednostka dominująca najwyższego szczebla, posiada pośrednio poprzez swoją spółkę zależną I.T.R. Dori B.V. 66,06% akcji Spółki oraz posiada 32,98% bezpośrednio. Pozostałe 0,96% akcji Spółki to akcje własne. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

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

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

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

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdania finansowego Spółki ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Spółki.

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

Nota 5 – Sezonowość

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

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

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

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

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

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

Pożyczki są niezabezpieczone.

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

Nota 8 – Obligacje

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

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

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

Nota 10 - Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

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

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

Description	Fair Value as at		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 marca 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		31.03.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa SAFE)	64.866	70.506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6,54%	Przesunięcie YMT stopy o +/-1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 1.168 zł)

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

Nota 12 – Wydarzenia po dacie bilansowej

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

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 15 maja 2023 roku

25. Raport z przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57, obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2023 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres trzech miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2023 r. oraz informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.



Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 15 maja 2023 r.

26. ZAŁĄCZNIKI

NUMER	NAZWA
ZAŁĄCZNIK 1	Statut Emitenta
ZAŁĄCZNIK 2	Uchwała nr 2/2023 Zarządu Spółki z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji
ZAŁĄCZNIK 3	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji
ZAŁĄCZNIK 4	Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji

26.1. Statut Emitenta

Statut spółki Ronson Development SE

ROZDZIAŁ I

Artykuł 1 Definicje

1.1 W niniejszym statucie Spółki następującym terminom przypisuje się znaczenie wskazane poniżej:

- a. Akcjonariusz: posiadacz (uprawniony z) Akcji;
- b. Akcje: akcje zwykłe na okaziciela reprezentujące udział w kapitale zakładowym Spółki;
- c. Kodeks Spółek Handlowych: ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 z późn. zm.);
- d. Rada Nadzorcza: rada nadzorcza Spółki;
- e. Spółka: Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie (Rzeczpospolita Polska);
- f. Walne Zgromadzenie: zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki, w zależności od okoliczności; g. Zarząd: zarząd Spółki;

ROZDZIAŁ II

Firma Spółki. Siedziba Spółki. Przedmiot działalności

Artykuł 2 Firma i siedziba Spółki

2.1 Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki Ronson Europe N.V. w spółkę europejską pod firmą Ronson Development SE.

2.2 Spółka działa pod firmą: Ronson Development SE.

2.3 Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (Rzeczpospolita Polska).

2.4 Spółka prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć i likwidować oddziały oraz spółki zależne. Spółka może posiadać oddziały oraz przedstawicielstwa poza Rzeczpospolitą Polską.

2.5 Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Artykuł 3 Przedmiot działalności

3.1 Przedmiot działalności Spółki stanowi:

- a. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
- b. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
- c. roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z),
- d. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
- e. działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (PKD 62.03.Z),

- f. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
- g. działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- h. leasing finansowy (PKD 64.91.Z),
- i. pozostałe formy udzielenia kredytów (PKD 64.92.Z),
- j. pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- k. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
- l. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z),
- m. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- n. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- o. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
- p. działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),
- q. działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
- r. działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z),
- s. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z),
- t. pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20.B),
- u. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
- v. działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z),
- w. pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
- x. dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim (PKD 77.40.Z),
- y. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30.Z),
- z. działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z),
- aa. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
- bb. wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z),
- cc. pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z),
- dd. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
- ee. pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),

ff. roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z).

3.2 Spółka nie jest zobowiązana do prowadzenia działalności we wszystkich obszarach, o których mowa w pkt 3.1 powyżej.

ROZDZIAŁ III

Kapitał i Akcje

Artykuł 4 Kapitał zakładowy

4.1 Kapitał zakładowy wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzynaście (164.010.813) Akcji, o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda.

4.2 Wszystkie Akcje są akcjami na okaziciela.

4.3 Akcje są niepodzielne.

4.4 Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty.

4.5 Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą Akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne), na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Wysokość przysługującego Akcjonariuszowi wynagrodzenia z tytułu nabycia akcji w celu umorzenia zostanie każdorazowo wskazana w uchwale Walnego Zgromadzenia.

4.6 Spółka może emitować warranty subskrypcyjne oraz obligacje, w tym również obligacje zamienne i z prawem pierwszeństwa.

4.7 Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, Akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa (prawo poboru) w odniesieniu do każdej emisji nowych Akcji proporcjonalnie do posiadanej liczby Akcji przysługującej im w kapitale Spółki. W interesie Spółki, Walne Zgromadzenie może pozbawić Akcjonariuszy prawa poboru Akcji w całości lub w części na zasadach opisanych w Kodeksie Spółek Handlowych.

ROZDZIAŁ IV

Artykuł 5 Organy Spółki

5.1 Organami Spółki są:

- a. Zarząd,
- b. Rada Nadzorcza,
- c. Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ V

Zarząd

Artykuł 6 Kompetencje Zarządu

6.1 Zarządu prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją przed sądami, organami administracyjnymi, jak również wobec osób trzecich.

6.2 Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, niniejszym Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji innych organów Spółki.

Artykuł 7 Reprezentacja Spółki

7.1 Do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, z czego zawsze jednym ze współdziałających członków Zarządu będzie Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

Artykuł 8 Skład Zarządu

8.1 Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do powoływania i odwoływania członków Zarządu.

8.2 Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie powołuje jednego z członków Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu oraz co najmniej jednego z członków Zarządu na stanowisko Wiceprezesa ds. finansowych.

8.3 Członkowie Zarządu powoływani są na pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Zarządu nie jest wspólna.

8.4 Członek Zarządu w każdym czasie może złożyć rezygnację z pełnionej funkcji. Rezygnacja składana jest w formie pisemnej do co najmniej jednego z pozostałych członków Zarządu, do wiadomości pozostałych członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

Artykuł 9 Wynagrodzenie

9.1 Wynagrodzenie i inne warunki zatrudnienia każdego z członków Zarządu ustala lub zmienia Rada Nadzorcza. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do ustalania lub zmiany wynagrodzenia i innych warunków zatrudnienia każdego z członków Zarządu.

9.2 Rada Nadzorcza może opracować lub zmieniać plany motywacyjne dla członków Zarządu oparte na Akcjach lub prawach do Akcji. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do opracowywania lub zmiany planów motywacyjnych dla członków Zarządu opartych na Akcjach lub prawach do Akcji.

Artykuł 10 Procedura decyzyjna. Podział obowiązków

10.1 Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu oraz organizuje posiedzenia Zarządu.

10.2 Każdy z członków Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu na posiedzeniu Zarządu. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają bezwzględnej większości głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały dotyczące nabywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości podejmowane są przez Zarząd bezwzględną większością oddanych głosów, włącznie z głosem aprobującym Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa ds. finansowych, z uwzględnieniem postanowień art. 14 oraz art. 20 niniejszego Statutu.

10.3 Zarząd może uchwalić swój regulamin określający jego organizację, sposób wykonywania czynności oraz zasady dotyczące podejmowania decyzji.

10.4 Zarząd może dokonać podziału obowiązków wśród swoich członków.

ROZDZIAŁ VI Rada Nadzorcza

Artykuł 11 Postanowienia ogólne

11.1 W Spółce działa Rada Nadzorcza.

11.2 Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie na skutek złożenia rezygnacji lub śmierci, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą wybrać (dokooptować) nowego członka Rady Nadzorczej. Najbliższe Walne Zgromadzenie powinno zatwierdzić wybór dokooptowanego członka Rady Nadzorczej lub powołać innego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego przez Radę Nadzorczą. Wybór przez Walne Zgromadzenie nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego lub odmowa zatwierdzenia dokooptowanego członka, powoduje wygaśnięcie mandatu dokooptowanego członka Rady Nadzorczej, przy czym nie wpływa na ważność i skuteczność czynności dokonanych przez tego członka od dnia jego dokooptowania do Rady Nadzorczej.

11.3 Liczba członków Rady Nadzorczej, którzy zostali dokooptowani do jej składu przez Radę Nadzorczą i nie zostali jeszcze zatwierdzeni przez Walne Zgromadzenie nie może przekroczyć połowy liczby członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.

Artykuł 12 Funkcjonowanie Rady Nadzorczej

12.1 Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów.

12.2 Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Rady Nadzorczej nie jest wspólna.

12.3 Rada Nadzorcza może utworzyć jeden lub więcej komitetów, w skład których będą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej. Komitetom powierzone zostaną zadania określone przez Radę Nadzorczą zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Rada Nadzorcza określa organizację, sposób działania oraz kompetencje komitetów oraz powołuje i odwołuje ich członków.

12.4 Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również może powołać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać z takich funkcji Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego.

Artykuł 13 Obowiązki i uprawnienia

13.1 Obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Podczas wykonywania swoich obowiązków członkowie Rady Nadzorczej powinni kierować się interesem Spółki i jej przedsiębiorstwa.

13.2 Ponadto do obowiązków Rady Nadzorczej należy między innymi:

- a. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy co do ich zgodności z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym;
- b. ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;
- c. składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt. a i b powyżej;

d. dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego;

e. inne czynności przewidziane w Statucie oraz w Kodeksie S $\acute$ polek Handlowych.

13.3 Rada Nadzorcza mo $\acute$ ze uchwali $\acute$ sw $\acute$ j regulamin okre $\acute$ slaj $\acute$ cy jej organizacj $\acute$ e, spos $\acute$ ob wykonywania czynno $\acute$ sci oraz zasady dotycz $\acute$ ce podejmowania decyzji. W regulaminie, Rada Nadzorcza mo $\acute$ ze dokona $\acute$ podzia $\acute$ u poszczeg $\acute$ olnych obowi $\acute$ zk $\acute$ ow pomi $\acute$ ędzy swoimi cz $\acute$ lonkami.

13.4 Podj $\acute$ ecie nast $\acute$ epuj $\acute$ cych czynno $\acute$ sci przez Zar $\acute$ ad, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej:

a. nabycie i zbycie przez Sp $\acute$ olk $\acute$ e lub jej podmiot zale $\acute$ zny aktywa lub aktyw $\acute$ ow o warto $\acute$ ci lub $\acute$ lcznej warto $\acute$ ci przekraczaj $\acute$ cej 45.000.000 (czterdzie $\acute$ ci pi $\acute$ ć milion $\acute$ ow) z $\acute$ lotych.

Artyku $\acute$ 14 Procedura decyzyjna

14.1 Przewodnicz $\acute$ cy Rady Nadzorczej ma obowi $\acute$ zek zwo $\acute$ la $\acute$ posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek cz $\acute$ lonka Rady Nadzorczej lub Zar $\acute$ adu Sp $\acute$ olki. Posiedzenie powinno odby $\acute$ si $\acute$ e w ci $\acute$ gu dw $\acute$ ch tygodni od chwili z $\acute$ o $\acute$ zenia wniosku.

14.2 Ka $\acute$ demu z cz $\acute$ lonk $\acute$ ow Rady Nadzorczej przys $\acute$ uguje jeden g $\acute$ os na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wszystkie uchwa $\acute$ y Rady Nadzorczej zapadaj $\acute$ bezwzgl $\acute$ edn $\acute$ wi $\acute$ ekszo $\acute$ ci $\acute$ ą oddanych g $\acute$ os $\acute$ ow, przy obecno $\acute$ ci co najmniej po $\acute$ owy jej cz $\acute$ lonk $\acute$ ow.

14.3 W przypadku gdy g $\acute$ osy roz $\acute$ o $\acute$ z $\acute$ si $\acute$ e r $\acute$ ownomiernie, rozstrzyga g $\acute$ os Przewodnicz $\acute$ cego Rady Nadzorczej.

14.4 Cz $\acute$ lonkowie Rady Nadzorczej mog $\acute$ bra $\acute$ udzia $\acute$ l w podejmowaniu uchwa $\acute$ l, oddaj $\acute$ sw $\acute$ o $\acute$ g $\acute$ os na pi $\acute$ smie za po $\acute$ rednictwem innego cz $\acute$ lonka Rady Nadzorczej. Oddanie g $\acute$ osu na pi $\acute$ smie nie mo $\acute$ ze dotycz $\acute$ spraw wprowadzonych do porz $\acute$ adku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

14.5 Rada Nadzorcza mo $\acute$ ze podejmowa $\acute$ uchwa $\acute$ y w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu $\acute$ rodk $\acute$ ow bezpo $\acute$ redniego porozumiewania si $\acute$ e na odleg $\acute$ o $\acute$ sc w najszerszym zakresie dozwolonym przez obowi $\acute$ zuj $\acute$ ce przepisy prawa.

14.6 Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodnicz $\acute$ cy Rady Nadzorczej. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mo $\acute$ ze uczestniczy $\acute$ Prezes Zar $\acute$ adu lub inny cz $\acute$ lonek Zar $\acute$ adu.

ROZDZIA $\acute$ VII Walne Zgromadzenie

Artyku $\acute$ 15 Postanowienia og $\acute$ olne

15.1 Walne Zgromadzenie Sp $\acute$ olki odbywa si $\acute$ e w siedzibie Sp $\acute$ olki lub w miejscow $\acute$ oci b $\acute$ ed $\acute$ cej siedzib $\acute$ ą sp $\acute$ olki prowadz $\acute$ cej rynek regulowany, na kt $\acute$ orym akcje Sp $\acute$ olki s $\acute$ ą przedmiotem obrotu. Walne Zgromadzenie mo $\acute$ ze tak $\acute$ że odby $\acute$ si $\acute$ e w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w takim jednak przypadku podj $\acute$ ecie wa $\acute$ жных uchwa $\acute$ l jest mo $\acute$ żliwe, o ile na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany jest ca $\acute$ y wyemitowany kapita $\acute$ l Sp $\acute$ olki.

15.2 Walne Zgromadzenie mo $\acute$ ze uchwali $\acute$ sw $\acute$ o $\acute$ regulamin okre $\acute$ slaj $\acute$ cy szczeg $\acute$ o $\acute$ lowo tryb prowadzenia obrad.

Artyku $\acute$ 16 Zwyczajne Walne Zgromadzenie

16.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwo $\acute$ luje si $\acute$ e w ci $\acute$ gu sze $\acute$ ściu miesi $\acute$ cy od zako $\acute$ czenia roku obrotowego Sp $\acute$ olki.

16.2 Przedmiotem obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinny by $\acute$ co najmniej nast $\acute$ epuj $\acute$ ce kwestie:

- a. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- b. powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty;
- c. udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

Artykuł 17 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

17.1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w przypadkach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, a także gdy organy lub osoby uprawnione do zwołania Walnych Zgromadzeń uznają to za wskazane.

17.2 Jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

Artykuł 18 Zwołanie Walnych Zgromadzenia. Porządek obrad

18.1 Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza na zasadach określonych w niniejszym Statucie oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

18.2 Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą.

18.3 Akcjonariusz lub Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub włączenia jednego lub kilku dodatkowych punktów do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

18.4 Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad.

18.5 Każda Akcja uprawnia do oddania jednego głosu.

18.6 Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Artykuł 19 Obowiązki i uprawnienia Walnego Zgromadzenia

19.1 Poza innymi sprawami wymienionymi w przepisach prawa i niniejszym Statucie, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:

- a. wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- b. zbycie albo wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki albo jego zorganizowanej części, a także ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- c. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;

d. nabycie akcji własnych Spółki, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat oraz upoważnienie do ich nabywania na podstawie i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie. Upoważnienie powinno określać warunki nabycia, w tym maksymalną liczbę akcji do nabycia, okres upoważnienia, który nie może przekraczać pięciu lat, oraz maksymalną i minimalną wysokość zapłaty za nabywane akcje, jeżeli nabycie następuje odpłatnie.

19.2 Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Artykuł 20 Podejmowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu

20.1 Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością ważnie oddanych głosów, bez konieczności zgromadzenia kworum, chyba że statut Spółki lub przepisy prawa wskazują inaczej.

20.2 Do oddanych głosów nie zalicza się głosów przypisanych akcjom, których posiadacze nie wzięli udziału w głosowaniu, wstrzymali się od oddania głosu lub zwrócili pustą lub uszkodzoną kartę do głosowania.

ROZDZIAŁ VIII Sprawozdania Finansowe. Zyski

Artykuł 21 Rok obrotowy. Sporządzanie Roczego Sprawozdania Finansowego

21.1 Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

21.2 Zarząd zobowiązany jest do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

21.3 Roczne sprawozdanie finansowe wymaga podpisu wszystkich członków Zarządu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Artykuł 22 Zyski

22.1 Na wniosek Zarządu, który wymaga oceny dokonanej przez Radę Nadzorczą, Walne Zgromadzenie zdecyduje co najmniej o sposobie i terminie wypłaty dywidendy.

22.2 Zarządowi przysługuje prawo, pod warunkiem wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą, do podjęcia decyzji w przedmiocie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

ROZDZIAŁ IX Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie spółki. Likwidacja

Artykuł 23 Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie Spółki

23.1 Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru.

23.2 Uchwała w przedmiocie dokonania zmian w statucie Spółki lub rozwiązania Spółki może zostać podjęta przez Walne Zgromadzenie wyłącznie większością trzech czwartych oddanych głosów, chyba że obowiązujące przepisy prawa przewidują w tym zakresie bardziej rygorystyczne wymagania.

23.3 Wniosek Zarządu dotyczący połączenia lub podziału Spółki podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Artykuł 24 Likwidacja

24.1 Jeżeli Spółka zostanie postawiona w stan likwidacji na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, likwidatorami staną się członkowie Zarządu likwidowanej Spółki, chyba że Walne Zgromadzenie wyznaczy inną osobę do sprawowania tej funkcji.

24.2 Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o rozwiązaniu Spółki większością trzech czwartych głosów, chyba że obowiązujące przepisy prawa przewidują w tym zakresie bardziej rygorystyczne wymagania.

24.3 W okresie likwidacji Spółki nie można, nawet częściowo, wypłacać Akcjonariuszom zysków ani dokonywać podziału majątku Spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań.

24.4 Majątek likwidowanej Spółki pozostały po zaspokojeniu wierzycieli będzie wypłacony Akcjonariuszom proporcjonalnie do dokonanych przez nich wpłat na kapitał zakładowy.

24.5 Po rozwiązaniu Spółki, jej księgi, akta i inne nośniki danych będą przechowywane przez osobę wyznaczoną przez likwidatorów zgodnie z przepisami obowiązującego w tym zakresie prawa.

26.2. Uchwała Zarządu w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji

**Resolution nr 2/2023
of the Management Board of Ronson Development SE
dated 28 April 2023**

on the establishment of the Public Bond Issue Programme

Acting pursuant to Art. 6.1 of the articles of association of Ronson Development SE (the "**Company**"), and pursuant to Article 2(1)(a) of the Bond Act of 15 January 2015 (Journal of Laws of 2022, item 2244 as amended, the "**Bond Act**"), and

after reading the following documents:

- a. Draft of the base prospectus regarding the Public Bond Issuance Programme (as defined below);
- b. Draft of the Basic Terms and Conditions of the Issue (as defined below);
- c. Draft of the Final Terms of Issue of a Series (as defined below).

The Management Board of the Company resolves as follows:

§1

The Public Bond Issuance Program (the "**Public Bond Issuance Program**") is established, under which the Company may issue bonds (the "**Bonds**"), pursuant to the procedure set out in Article 33(1) of the Bond Act, whereby:

1. the total nominal value of the Bonds shall not exceed PLN 175,000,000 (in words: one hundred and seventy-five million) (the "**Program Amount**");
2. the interest rate on the Bonds will be variable or fixed;
3. the Bonds will be issued in one or more series;
4. the benefits of the Bonds will be solely in cash;
5. all the Bonds of each series will be in non-documentary form, will be dematerialised and will be registered in the securities depository maintained by the National Depository for Securities (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.);
6. the Bonds may be issued as secured as well as unsecured bonds;
7. the basic terms and conditions of the issue of the Bonds (the "**Basic Terms and Conditions of the Issue**") defining the basic rights and obligations of the Issuer and the Bondholders will be included in the Company's base prospectus;

**Uchwała nr 2/2023
Zarządu Ronson Development SE
z dnia 28 kwietnia 2023 roku**

w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji

Na podstawie art. 6 ust. 1 Statutu Ronson Development SE („**Spółka**”), oraz

na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm., „**Ustawa o obligacjach**”), oraz

po zapoznaniu się z następującymi dokumentami:

- a. Projektem prospektu podstawowego dotyczącego Publicznego Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej);
- b. Projektem Podstawowych Warunków Emisji (jak zdefiniowano poniżej);
- c. Projektem Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii (jak zdefiniowano poniżej);

Zarząd Spółki postanawia, co następuje:

§1

Ustanawia się Publiczny Program Emisji Obligacji („**Publiczny Program Emisji Obligacji**”), w ramach którego Spółka może emitować obligacje („**Obligacje**”), w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym:

1. łączna wartość nominalna Obligacji będzie nie wyższa niż 175.000.000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Kwota Programu**”);
2. oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
3. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii;
4. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
5. wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
6. Obligacje mogą być emitowane jako obligacje zabezpieczone, jak i niezabezpieczone;
7. podstawowe warunki emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określające podstawowe prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki;

8. the issue of individual series of Bonds shall be effected on a case-by-case basis pursuant to separate resolutions of the Management Board of the Company setting forth the final terms of issue of a given Series (the "**Final Terms of Issue of a Series**"), specifying in particular:
 - a. the nominal value of one Bond of a given series;
 - b. the issue price;
 - c. the total nominal value of the Bonds of a given Series;
 - d. the terms of payment of interest on the Bonds;
 - e. the redemption date of the Bonds of a given series;
 - f. the interest periods for the Bonds of a given series;
 - g. the type of investors to whom the offer to acquire Bonds of a given Series shall be addressed;
 - h. information on the security for the Bonds established or planned to be established - in the case of Bonds issued as secured.
 9. The Basic Terms and Conditions of Issue and the Final Terms and Conditions of Issue of a given Series shall jointly constitute the terms and conditions of issue of a given Series of Bonds within the meaning of Art. 5.2 of the Bond Act;
 10. The Bonds may be issued within 12 months from the date of approval of the Company's Base Prospectus by the Polish Financial Supervision Authority.
8. emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii ("**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**"), ustalające w szczególności:
 - a. wartość nominalną jednej Obligacji danej serii;
 - b. cenę emisyjną;
 - c. łączną wartość nominalną Obligacji danej serii;
 - d. warunki wypłaty oprocentowania Obligacji;
 - e. termin wykupu Obligacji danej serii;
 - f. okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii;
 - g. rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji;
 - h. informację o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach Obligacji – w przypadku Obligacji emitowanych jako zabezpieczone.
 9. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o obligacjach;
 10. Obligacje mogą zostać wyemitowane w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki.

§ 2

1. The Company shall be authorised to make multiple issues of bonds under the Program up to the total amount of issued and unredeemed bonds equal to the Program Amount and to redeem them regardless of their number and size, provided that the total nominal value of unredeemed bonds and bonds for which an issue order was placed does not exceed the Program Amount. The proceeds from the issue of bonds shall be used for the statutory activities of the Company and its subsidiaries.
2. The Company's Management Board decides that the Bonds on the issue date shall be registered in the securities depository maintained by the National Depository for Securities S.A. (the "**Depository**"), however, in the case of the issue of Bonds of a given series issued with the participation of an issue agent, the Bonds shall be registered first in the register kept by the issue agent and only afterwards in the Depository.
3. In addition, the Management Board decides that the Bonds shall be introduced into the alternative trading

§ 2

1. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji obligacji w ramach Programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji równej Kwocie Programu wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem, iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy Kwoty Programu. Środki z emisji obligacji przeznaczone będą na statutową działalność Spółki oraz spółek od niej zależnych.
2. Zarząd Spółki postanawia, że Obligacje w dacie emisji zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ("**Depozyt**"), przy czym w przypadku emisji Obligacji danej serii emitowanych z udziałem agenta emisji Obligacje zostaną zapisane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji, a dopiero w dalszej kolejności w Depozycie.
3. Ponadto, Zarząd Spółki postanawia, iż Obligacje zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów

system organised by the Warsaw Stock Exchange as part of the Catalyst market.

§3

The Management Board of the Company hereby authorizes its members, acting according to due representation of the Company, to take all necessary legal and factual actions aimed at implementing this Resolution.

§4

This resolution shall enter into force upon its adoption.

§5

Each member of the Management Board of the Company represents that:

1. this Resolution does not refer to the transaction with its related party within the meaning of the International Accounting Standards (IAS 24) (other than the Company),
2. in the matter to which this Resolution relates, the circumstances referred to in Art. 377 of the Commercial Companies Code are not applicable, i.e. the interests of the Company are not contradictory with the interests of a given member of the management board and its affiliates, therefore it is not necessary to refrain from participating in resolving this matter.

§6

In accordance with Art. 371 sec. 3² of the Commercial Companies Code, this Resolution was adopted resolutions in writing or using means of direct remote communication, and all the Management Board members agreed to it.

Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

§3

Zarząd Spółki niniejszym upoważnia swoich członków, działających zgodnie z należytą reprezentacją Spółki, do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, mających na celu realizację niniejszej Uchwały.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§5

Każdy członek Zarządu Spółki oświadcza, iż:

1. niniejsza Uchwała nie dotyczy transakcji z jego podmiotem powiązany w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IAS 24) (innym niż Spółka),
2. w sprawie, której niniejsza Uchwała dotyczy, nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 377 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. nie zachodzi sprzeczność interesów Spółki z interesami danego członka zarządu i jego podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ma konieczności wstrzymania się od udziału w rozstrzygnięciu tej sprawy.

§6

Zgodnie z art. 371 ust. 3² Kodeksu Spółek Handlowych, niniejsza Uchwała została podjęta w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, na co wszyscy członkowie Zarządu wyrazili zgodę.

26.3. Podstawowe Warunki Emisji Obligacji

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **RONSON DEVELOPMENT SE** (*spółka europejska*) z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, o kapitale zakładowym w wysokości 3 280 216,26 EUR, wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.ronson.pl („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **175.000.000** (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz uchwał emisyjnych Emitenta będących podstawą emisji poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji danej serii funkcję agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.4. „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW;
- 1.5. „**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” ma znaczenie nadane w pkt 11.5. Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.6. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.7. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji;
- 1.8. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agenta Emisji) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wykupu Obligacji, który następuje po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;
- 1.14. „**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**” ma znaczenie nadane w pkt 14.4.3 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 10.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.17. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji danej serii;
- 1.18. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „**EUR**”, „**euro**” oznacza prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej;
- 1.20. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Grupa Emitenta**”, „**Grupa**” oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne;
- 1.23. „**Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.24. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.);
- 1.26. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

- 1.27. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, z zastrzeżeniem pkt. 14.5 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.28. „**Materiały informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia; oraz (ii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta, zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia i (iii), o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, okresowe jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta;
- 1.29. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez UE;
- 1.30. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez UE;
- 1.31. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.32. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania Obligacji w Depozycie za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.33. „**Obowiązkowa Amortyzacja**” ma znaczenie nadane w pkt 13.1;
- 1.34. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.35. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.36. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia;
- 1.37. „**Okres Odsetkowy**” posiada znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.38. „**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**” oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu;
- 1.39. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.40. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.41. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- 1.42. „**Podmioty Zależny**” oznacza podmiot, nad którym Emitent posiada bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub posiada ponad 20 procent udziałów lub akcji takiego podmiotu, a „kontrola” oznacza zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną takiego podmiotu, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jego działalności;

- 1.43. „**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” oznacza Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu;
- 1.44. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1502 ze zm.);
- 1.45. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.);
- 1.46. „**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o wprowadzenie wszystkich serii Obligacji do obrotu w ASO, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.47. „**Przypadek Naruszenia**” oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 11.4, 11.5 oraz 11.11 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.48. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.49. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.50. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.51. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.52. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.53. „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji
- 1.54. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.55. „**Stopa Bazowa**” oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
- 1.56. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu – stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu -Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z 14.4 (Stopa Procentowa) Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.57. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <http://www.pwp.ronson.pl/> lub innym, który go zastąpi;
- 1.58. „**Skorygowana Wartość Obligacji**” oznacza łączną wartość nominalną Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych;

- 1.59. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.60. „**Uchwała o Programie**” uchwała nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji;
- 1.61. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.);
- 1.62. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.);
- 1.63. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm.);
- 1.64. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.65. „**Warunki Emisji**” oznacza dla Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;
- 1.66. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.67. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.68. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.69. „**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” ma znaczenie nadane w 11.11;
- 1.70. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- 1.70.1.1. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
 - 1.70.1.2. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
 - 1.70.1.3. kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
 - 1.70.1.4. oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług, powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy za zobowiązania podmiotów spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;
- 1.71. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy pomniejszoną o:

- 1.71.1.1. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
 - 1.71.1.2. środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę; oraz
 - 1.71.1.3. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego;
- 1.72. „**Zaświadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub inny dokument potwierdzające, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności;
- 1.73. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. W ramach Serii Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w serii i liczbie wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 2.4. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 2.4.1 Ustawy o Obligacjach,
 - 2.4.2 Uchwały o Programie oraz
 - 2.4.3 uchwał zarządu Emitenta o emisji poszczególnych serii Obligacji oraz przyjęciu Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii mających zastosowanie do danej serii Obligacji.
- 2.5. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
- 2.5.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego - zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania;
 - 2.5.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji - zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

3. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

3.1. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

4.1. Wartość nominalna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii).

4.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

5. PRÓG EMISJI

5.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

6. TRYB EMISJI

6.1. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego.

6.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.

6.3. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii bez udziału Agenta Emisji, Obligacje te będą rejestrowane w Depozycie w trybie rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

6.4. Tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w Depozycie zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

7. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY

7.1. Obligacje są zbywalne.

7.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:

7.2.1 w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agenta Emisji - zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;

7.2.2 w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji - do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie - zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

7.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

8. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

8.1. Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.

9. ŚWIADCZENIA EMITENTA

9.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

9.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 10 Podstawowych Warunków Emisji;

9.1.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji; oraz

9.1.3. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 12.1.5. Podstawowych Warunków Emisji.

10. WYKUP OBLIGACJI

- 10.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w **Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii**, z zastrzeżeniem pkt 10.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 11 -13 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 10.2.1 na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 11 Podstawowych Warunków Emisji lub
 - 10.2.2 na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12 Podstawowych Warunków Emisji lub
 - 10.2.3 w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 10.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji oraz - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta - o premię zdefiniowaną w pkt 12.1.5. Podstawowych Warunków Emisji (o ile wypłata takiej premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii).
- 10.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 10.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 10.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania;
- W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt 10.5.1 lub 10.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).
- 10.6. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 11.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 11.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie odpowiedniej trwającej okoliczności wskazanej w pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji albo Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu albo Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, która wystąpiła i stanowi podstawę żądania wykupu przez Obligatariusza.

11.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 11.2 Podstawowych Warunków Emisji powyżej winien przedstawić Zaświadczenie Depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

11.4. W przypadku, gdy:

11.4.1. Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

11.4.2. Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

11.5. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 16.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

11.5.1. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

11.5.1.1. zostanie zażądana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, w łącznej wysokości wynoszącej co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Emitent, lub odpowiednio Podmiot Zależny, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty; lub

11.5.1.2. w terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego, w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

11.5.2. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 1,0.

11.5.3. Brak płatności zasądzonych kwot:

Emitent lub Podmiot Zależny nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia;

11.5.4. Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:

Emitent:

11.5.4.1. w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwił w

inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

11.5.4.2. w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

11.5.5. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

- 11.6. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.11 (**„Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu”**) oraz z zastrzeżeniem pkt. 11.12, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych poniżej.
- 11.7. Każdy Obligatariusz uprawniony jest do zgłoszenia, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądania zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 11.8. Emitent zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy przez ogłoszenie dokonane w terminie 14 dni od otrzymania żądania w tym przedmiocie i na dzień przypadający nie wcześniej niż na 21 dni od dnia ogłoszenia.
- 11.9. W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, na mocy której możliwe jest żądanie przedterminowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem wskazanej (wskazanych) Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia takiego żądania Emitentowi w terminie kolejnych 30 dni.
- 11.10. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni od otrzymania danego żądania wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 11.11. Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu

11.11.1. Orzeczenia:

Zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub decyzji administracyjnych, od których nie przysługuje środek zaskarżenia, nakazujących zapłatę kwoty w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN, lub równowartość tej kwoty w innej walucie, co spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku, sytuacji finansowej Emitenta.

11.11.2. Dokonanie transakcji z podmiotami powiązanymi:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny dokona transakcji z akcjonariuszami Emitenta posiadającymi ponad 25 procent akcji Emitenta (w rozumieniu MSR nr 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Emitenta) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, zobowiązującej Emitenta lub jakikolwiek Podmiot Zależny do:

11.11.2.1. przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;

- 11.11.2.2. udzielenia finansowania dłużnego takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi, przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 11.11.3.3 poniżej;
- 11.11.2.3. udzielenia poręczenia lub gwarancji korporacyjnych za zobowiązania takiego akcjonariusza, lub podmiotu lub zaciągnięcia zobowiązań pozabilansowych dotyczących zobowiązań ww. podmiotów (gwarancje na zlecenie Emitenta zabezpieczające zobowiązania takich podmiotów), przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 11.11.4 poniżej;
- 11.11.2.4. przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu, lub udzielenia zabezpieczenia (w tym poprzez obciążenie majątku Emitenta) dla zobowiązań ww. podmiotów;
- 11.11.2.5. sprzedaży aktywów takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi z terminem rozliczenia ceny sprzedaży dłuższym niż 6 miesięcy od daty sprzedaży; lub
- 11.11.2.6. nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu w kwocie przekraczającej łącznie 2.000.000 PLN 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, których beneficjentem jest Emitent od podmiotów trzecich nie stanowi nabycia tych usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu.

11.11.3. Udzielenie finansowania:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji Obligacji danej serii pożyczki, nabył obligacje lub dokonał innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania innemu podmiotowi spoza Grupy, z wyłączeniem:

- 11.11.3.1. nabywania polskich obligacji skarbowych;
- 11.11.3.2. lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- 11.11.3.3. udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotom będącym wspólnikami w takich spółkach celowych pod warunkiem, że środki z pożyczki zostaną przeznaczone na projekt prowadzony wspólnie z Emitentem; oraz
- 11.11.3.4. innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

11.11.4. Udzielenie poręczenia:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji Obligacji danej serii poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza Grupy, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotów będących wspólnikami w takich spółkach celowych w związku z ww. projektami oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

11.11.5. Egzekucja:

Nastąpi egzekucja z jakiegokolwiek zabezpieczenia ustanowionego na majątku lub wobec majątku Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, nastąpi wywłaszczenie, zajęcie lub zajęcie sądowe w stosunku do aktywów Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego (lub ich części), w każdym z powyższych przypadków o wartości przewyższającej kwotę 30.000.000 PLN (lub jej równowartość w innych walutach).

11.11.6. Brak notowania Obligacji na Rynku ASO Catalyst:

Obligacje zostaną wycofane z obrotu na Rynku ASO Catalyst, przed Dniem Wykupu Obligacji danej serii na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

11.11.7. Zaprzestanie prowadzenia działalności:

Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.

11.11.8. Niewypłacalność:

11.11.8.1. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; albo

11.11.8.2. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

11.11.9. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt 16 Warunków Emisji Obligacji.

11.11.10. Rozporządzenie majątkiem:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10 procent skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu Zależnego od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego lub spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.

11.11.11. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

11.12. Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby jedną z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu, określonych w pkt. 11.11 powyżej, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

12.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości należności głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynając od wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, na następujących zasadach:

12.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;

12.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

12.1.3. wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie;

12.1.4. wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 12.1.1. powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień;

12.1.5. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

13. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

13.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii postanowić o obowiązkowym częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii („**Obowiązkowa Amortyzacja**”) dokonywanym w drodze wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.

13.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

13.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

13.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównnej powiększonej o Odsetki.

14. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

14.1. Płatność Odsetek

14.1.1. Obligacje są oprocentowane poczynając od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

14.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

14.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

14.2. Naliczanie odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej) od wartości nominalnej Obligacji w danym czasie.

14.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

14.2.2.1. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

14.2.2.2. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

14.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego** (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową, ustaloną zgodnie z punktem 14.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

14.4. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach:

14.4.1. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę;

14.4.2. Stopę Bazową stanowi ustalona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii stawka referencyjna WIBOR, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi;

- 14.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).
- 14.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 14.4.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 14.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem że, jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 14.4.7. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 14.4.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:

1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.4.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 19.1 Podstawowych Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.4.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

14.4.11. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.4.12. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.5. Podwyższenie Marży

14.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- a) wyższy niż 1,00 lecz nie wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
- b) wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).

14.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 1,00 lecz nie więcej niż 1,20 albo (ii) powyżej 1,20. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,00 lub (ii) równy lub niższy niż 1,20. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 14.5.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 1,00 lub (ii) równym lub niższym niż 1,20.

15. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

15.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.

- 15.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 15.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 15.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 15.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 15.6. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 15.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia w rozumieniu pkt 11.4.11.4.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 15.8. Miejscem spełnienia świadczenia będzie siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

16. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 16.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z regulaminem obowiązującym na Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG.
- 16.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 10.5, pkt. 11.4 pkt. 11.5 oraz pkt. 11.11. Podstawowych Warunków Emisji, w przypadku gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w pkt. 16.3. Podstawowych Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 16.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Relacje Inwestorskie) lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst.

17. PRZEDAWNIE

17.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach z upływem 10 lat.

18. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

18.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst.

19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta wraz z Zaświadczeniem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

20.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

20.2. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach ani nie jest zobowiązana do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

20.3. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

20.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Załączniki:

1) Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

1. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA

- 1.1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na pisemny lub złożony w formie elektronicznej na adres relacje@ronson.pl wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% Skorygowanej Wartości Obligacji na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Wniosek powinien zawierać wskazanie postanowienia Warunków Emisji Obligacji, które ma ulec zmianie (w wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji) lub jednego albo wielu ze zdarzeń, o których mowa w pkt. 11.11 Podstawowych Warunków Emisji, w związku z którymi składany jest wniosek, wraz z uzasadnieniem. Uprawnieni Obligatariusze mogą w tym celu wykorzystać wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1A do niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć Zaświadczenia Depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- 1.2. Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, informację o miejscu złożenia Zaświadczenia Depozytowego oraz informację o sposobie uczestniczenia w zgromadzeniu obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”).
- 1.3. Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi „**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”.
- 1.4. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.

2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU

- 2.1. Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszowi, który najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożył u Emitenta (na adres wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia) Zaświadczenie Depozytowe. Termin ważności Zaświadczenia Depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 2.2. Emitent przez co najmniej trzy pełne dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Każdy Obligatariusz ma prawo przeglądać listę, żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
- 2.3. Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o

Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1683 ze zm.)) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed dniem Zgromadzenia Obligatariuszy, do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.

- 2.4. Obligatariusz może być reprezentowany przez pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez Obligatariusza/ osoby upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany.
- 2.5. Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział członkowie organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedzania w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy
- 2.6. Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
 - 2.6.1. udziału w głosowaniu; oraz
 - 2.6.2. zabierania głosu.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- 3.1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- 3.2. Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- 3.3. Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- 3.4. Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzić przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zarządzenie przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W przypadku przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligatariusze stawający po przerwie obowiązani są do przedstawienia, najpóźniej w dniu wznowienia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy przed ich wznowieniem, nowych Zaświadczeń Depozytowych potwierdzających posiadanie przez nich Obligacji, jeśli Zaświadczenia Depozytowe przedstawione przed zarządzeniem przerwy utraciły ważność. Termin ważności Zaświadczenia Depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało wyznaczone wznowienie Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 3.5. Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
 - 3.5.1. udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 3.5.2. uzupełnianie porządku obrad;
 - 3.5.3. czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;

- 3.5.4. udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
 - 3.5.5. zarządzanie przerw w obradach;
 - 3.5.6. zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
 - 3.5.7. zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
 - 3.5.8. liczenie oddanych głosów;
 - 3.5.9. podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona;
 - 3.5.10. oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.
- 3.6. Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania albo nazw (firmy) oraz siedziby Obligatariuszy oraz liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są na niej odnotowywane.
- 3.7. Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji.
- 3.8. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół. Protokół powinien zawierać:
- 3.8.1. stwierdzenie, że Zgromadzenie Obligatariuszy zostało prawidłowo zwołane i jego zdolności do podejmowania uchwał;
 - 3.8.2. opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał, łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Wartości Obligacji, liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami, liczbę głosów wstrzymujących się, liczbę głosów nieważnych; oraz
 - 3.8.3. zgłoszone sprzeciwy.
- 3.9. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba go sporządzająca. Do protokołu należy dołączyć listę obecności oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia Obligatariuszy. Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy jest publikowany w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia na Stronie Internetowej Emitenta.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

- 4.1. Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.
- 4.2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę mimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Wartość Obligacji jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu Obligatariuszy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do

porządku obrad. Przedstawiciel Zarządu Emitenta składa na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Wartości Obligacji.

- 4.3. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Wartości Obligacji.
- 4.4. Głosowanie jest jawne.
- 4.5. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- 4.6. Po podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji oraz dokonaniu przez Emitenta kontrasygnaty takiej uchwały Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz w formie raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta, a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 4.7. Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne.
- 4.8. Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na Stronie Internetowej Emitenta oraz za pośrednictwem Rynku ASO Catalyst niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 5.1. Emitent zapewnia obsługę techniczną Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym umożliwiającą głosowanie oraz protokolanta. Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 5.2. Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem.
- 5.3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zastosowanie mają właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach. W przypadku wejścia w życie przepisów prawa wymuszających swoje zastosowanie do Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zostaną zastąpione takimi odpowiednimi przepisami prawa. Emitent może dokonać zmian wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejścia w życie nowych przepisów prawa, o których mowa powyżej. W celu ułatwienia ustalenia treści wówczas obowiązującego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent może opublikować na Stronie Internetowej Emitenta tekst jednolity takiego Regulaminu.

ZAŁĄCZNIK NR 1A DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

[nazwa i adres Uprawnionego Obligatariusza]

[nazwa i adres Uprawnionego Obligatariusza]*

[Miejscowość, data]

Ronson Development SE

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57

03-797 Warszawa

WNIOSEK O ZWOŁANIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Szanowni Państwo,

Niniejszym wnosimy o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii [wskazać numer serii] wyemitowanych w dniu [dzień emisji] („**Obligacje**”). Niniejszym oświadczamy, że jesteśmy [Uprawnionym Obligatariuszem/Uprawnionymi Obligatariuszami] w rozumieniu warunków emisji Obligacji, na dowód czego przedstawiamy [oryginały – jeśli wniosek składany pisemnie / skany – jeśli wniosek składany elektronicznie] Zaświadczeń Depozytowych potwierdzających ten fakt.

Wniosek o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy uzasadniamy następującymi okolicznościami [wskazać uzasadnienie dla żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy].

Wszelkie terminy pisane w niniejszym wniosku z wielkiej litery, które nie zostały w nim zdefiniowane, posiadają znaczenie nadane takim terminom w warunkach emisji Obligacji.

Z poważaniem,

[imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentacji Uprawnionego Obligatariusza]

[_____
[imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentacji Uprawnionego Obligatariusza]]*

Załączniki:

Zaświadczenia Depozytowe;

[Pełnomocnictwo];

* uzupełnić, gdy Obligatariusze składają wspólny wniosek

26.4. Wzór formularza ostatecznych warunków danej serii

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [•]

RONSON DEVELOPMENT SE

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **RONSON DEVELOPMENT SE** (*spółka europejska*) z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, o kapitale zakładowym w wysokości 3 280 216,26 EUR, wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.ronson.pl („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Obligacje serii [•] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 175.000.000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych na podstawie: (i) uchwały nr 2/2023 Zarządu Spółki z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz (ii) uchwały nr [•] Zarządu Spółki z dnia [•] r. w sprawie emisji obligacji serii [•] w ramach programu i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [•] 2023 roku („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi. Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Obligacji wielką literą, a wprost w nich niezdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie.

Prospekt, zawierający Podstawowe Warunki Emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki <http://www.pwp.ronson.pl/> oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji zamieszczonymi w Prospekcie. Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[•]
Waluta emisji Obligacji	PLN
Wstępny kod ISIN:	[[•] o ile będzie znany]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [•]
Wartość Nominalna jednej Obligacji	[•]
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [•] PLN ([•] złotych)
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa wartości nominalnej ([•]) / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)
[•]	[•]

[może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt 18.2.3 Prospektu, z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii [---] Emitenta]

Minimalna wielkość zapisu:	[•]
Miejsca przyjmowania zapisów:	[•]
Zasady redukcji zapisów:	[•]
Tryb rejestracji Obligacji:	[•]
[Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:	[•]
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji:	Rynek ASO

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin [warunkowego] przydziału:	[•]

Przewidywany Dzień Emisji: [•]

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: [•]

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO: [•]

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligację, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Cel Emisji: [[•] / nie został określony]

Dzień Wykupu: [•]

Okresy Odsetkowe: [•]

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji - [•] Dni Robocze	Dzień Emisji		
2.				
(...)				

Oprocentowanie: [stałe / zmienne]

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: [[•]%/ nie dotyczy]

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [[•]%/ nie dotyczy]

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [WIBOR dla depozytów [•] miesięcznych / nie dotyczy].

Premia oraz dopuszczalne dni realizacji prawa wcześniejszego wykupu:

