



RONSON DEVELOPMENT SE

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

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



SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	3
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025	18
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	18
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	21
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	22
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025	56
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	56
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	57
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	58
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	59
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	60

Wstęp

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

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. Spółka sporządziła Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 30 września 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 12 listopada 2025 roku.

Na dzień 30 września 2025 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 30 września 2025 roku (tak samo jak na dzień 31 grudnia 2024 roku) spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcje (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki. Opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały miejsce w styczniu 2024 roku.

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

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

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku, Grupa sprzedała 350 lokali o łącznej wartości 248,4 mln złotych, co stanowi spadek o 10% (w liczbie lokali) w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonego dnia 30 września 2024 roku, kiedy Grupa sprzedała 388 lokali o łącznej wartości 291,9 mln złotych.

Do dnia 30 września 2025 roku Grupa dostarczyła 487 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 315,9 mln złotych w porównaniu do 454 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 275,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku.

Na dzień 30 września 2025 roku, Grupa posiada 916 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 824 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 92 lokale oferowane jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 186 lokale o łącznej powierzchni 66 494 m². W pozostałej części 2025 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 11 lokali o łącznej powierzchni 2 503 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 15 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 3 621 lokali o powierzchni około 210 153 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Szczecin jak również 4 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 526 lokali i powierzchni około 16 211 m² w Warszawie.

Ponadto na dzień 30 września 2025 roku Grupa jest na różnych etapach finalizowania zakupu czterech działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej prognozowanej powierzchni użytkowej 103 215 m², z możliwością budowy około 1 904 lokali o łącznej wartości 225,5 mln złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku w podziale na poszczególne projekty.

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾	
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIe	266	14 828	186 402	58,8%
Miasto Moje VII	124	5 838	68 088	21,5%
Zielono Mi I	12	683	11 374	3,6%
Nowa Północ Ib	24	1 078	10 612	3,3%
Viva Jagodno III	18	798	9 981	3,1%
Między Drzewami I	13	768	7 881	2,5%
Nowe Warzymice V.1	10	759	6 757	2,1%
Nowa Północ Ia	10	615	5 282	1,7%
Eko Falenty I	3	322	2 864	0,9%
Viva Jagodno IIb	3	308	2 622	0,8%
Pozostałe ⁽²⁾	4	421	5 023	1,6%
Razem/Średnia	487	26 419	316 885	100%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	487	26 419	316 885	-
City Link ⁽³⁾	-	-	10	-
Wynik z działalności	487	26 419	316 895	-

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

(2) Kwota ta obejmuje dostawy lokali i miejsc parkingowych w ramach starych projektów (Galileo, Sakura, Nowe Warzymice I, Viva Jagodno IIa) oraz przychody z tytułu najmu budynków (1 miliona złotych)

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych wykazany przez Grupę w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku wyniósł 316,9 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 211,0 mln złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 105,9 mln złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 33,4%. Spółki realizujące wspólne przedsięwzięcie nie miały istotnego wpływu, wyniki pozostają niezmienione w ujęciu pełnej konsolidacji.

Projekty zakończone w bieżącym roku

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba lokali sprzedanych do 30 września 2025 r.	Lokale oddane do użytku w 2025 r.	Lokale sprzedane, ale nieoddane do użytku na dzień 30 września 2025 r.
Zielono Mi I	Warszawa	91	5 702	75	12	63
Nowa Północ Ib	Szczecin	89	4 234	56	24	32
Viva Jagodno III	Wrocław	58	3 140	40	18	22
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	27	2 263	19	-	19
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	12	942	11	10	1
Suma		277	16 281	201	64	137

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025

A. Wynik w podziale na projekty

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

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 30 wrześ. 2025	Lokale przekazane do 31 grudnia 2024	Lokale przekazane w 2025 roku	Przychód rozpoznany w 2025 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane / nie przekazane na 30 września 2025 r.	Lokale na sprzedaż na 30 wrześ. 2025 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 września 2025 r.
Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q4 2024	291	16 127	287	18	266	186 402	3	4	7
Miasto Moje VII	Warszawa	Q4 2024	255	11 725	255	129	124	68 088	2	-	2
Między Drzewami	Poznań	Q3 2024	115	5 803	115	102	13	7 881	-	-	-
Nowa Północ Ia	Szczecin	Q2 2024	110	5 230	109	98	10	5 282	1	1	2
Eko Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 304	36	33	3	2 864	-	6	6
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	152	148	3	2 622	1	-	1
Galileo	Poznań	Q4 2012	226	15 953	226	225	1	1 390	-	-	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	76	74	1	667	1	-	1
Sakura (Idea)	Warszawa	Q3 2015	26	1 854	26	25	1	642	-	-	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	Q2 2021	54	3 234	54	53	1	584	-	-	-
Miasto Moje V	Warszawa	Q3 2022	170	8 559	170	170	-	210	-	-	-
Miasto Moje VI	Warszawa	Q1 2023	227	11 722	224	224	-	186	-	3	3
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	66	-	134	-	-	-
Osiedle Vola	Warszawa	Q1 2024	84	4 851	83	83	-	97	-	1	1
Ursus Centralny IIc	Warszawa	Q3 2023	223	11 124	223	223	-	60	-	-	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	Q4 2021	62	3 537	62	62	-	42	-	-	-
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	-	-	-	1	1
Verdis (Idea)	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	-	-	1	-	1
Nowe Warzymice IV	Szczecin	Q2 2023	75	3 818	75	75	-	9	-	-	-
Razem (wył. wspólne przedsięwzięcia)			2 814	158 463	2 798	2 365	423	277 158	10	16	26
City Link I-II	Warszawa	Q3 2017	312	14 068	312	312	-	10	-	-	-
Razem (wł. wspólne przedsięwzięcia)			3 126	172 532	3 110	2 677	423	277 168	10	16	26

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2024 r	Lokale sprzedane w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 września 2025 r.
Zielono Mi I	Warszawa	5 702	91	45	30	1 859	28 209	16
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16 127	291	256	31	1 731	23 535	4
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 234	89	15	41	1 920	18 238	33
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	30	10	588	6 836	18
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	2 263	27	10	9	729	6 755	8
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	100	9	568	4 803	1
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	148	4	373	3 244	-
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	252	3	182	2 221	-
Galileo	Poznań	15 953	226	225	1	204	1 390	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	75	1	81	950	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	53	1	65	584	-
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	83	-	-	97	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	66	-	-	83	-
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	170	-	-	66	-
Między Drzewami I	Poznań	5 803	115	115	-	103	43	-
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	11	-	-	38	1
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	36	-	-	20	6
Nowe Warzymice III	Szczecin	3 537	62	62	-	-	18	-
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3 818	75	75	-	-	9	-
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	224	-	-	-	3
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Podsuma projekty zakończone*		134 933	2 390	2 158	140	8 404	97 140	92
Ursus Centralny IId	Warszawa	19 432	361	53	87	4 899	66 885	221
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 734	152	55	36	1 712	23 534	61
Zielono Mi II	Warszawa	5 196	73	-	16	1 077	17 134	57
Między Drzewami II.1	Poznań	3 807	78	38	19	867	10 712	21
Startowe	Wrocław	11 625	198	-	28	782	9 898	170
Między Drzewami II.2	Poznań	10 307	202	-	13	772	9 625	189
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 503	11	6	2	455	9 444	3
Nowa Północ IIa	Szczecin	3 424	83	-	9	423	3 981	74
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	2 466	28	-	-	-	-	28
Podsuma projekty w realizacji**		66 494	1 186	152	210	10 988	151 213	824
Razem (wyl. wspólne przedsięwzięcia)		201 427	3 576	2 310	350	19 393	248 353	916
City Link I-II***	Warszawa	14 068	312	312	-	-	10	-
Razem (wł. wspólne przedsięwzięcia)		215 495	3 888	2 622	350	19 393	248 363	916

* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

** Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2025" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

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

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

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

Lokalizacja	Sprzedaż w okresie dziewięciu miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	30 września 2025	30 września 2024	w tysiącach złotych	Procentowo
w tysiącach złotych				
Warszawa	171 155	233 837	(62 682)	(27%)
Szczecin	34 510	26 287	8 223	31%
Poznań	21 769	18 687	3 082	16%
Wrocław	20 928	13 067	7 861	60%
Razem	248 363	291 878	(43 515)	(15%)

C. Rozpoczęte projekty

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)
Zielono Mi II	Warszawa	73	5 196
Startowe	Wrocław	198	11 625
Grunwald Między Drzewami II.2	Poznań	202	10 307
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	28	2 466
Nowa Północ IIa	Szczecin	83	3 424
Razem		584	33 019

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

D. Umowy istotne dla działalności Grupy

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

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy	Płatność netto do dnia 30 września 2025	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
			(mln złotych)	(mln złotych)		
Warszawa, Białoleka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n.d.	n.d.
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	25,0	1 469	79 999
Warszawa, Wola	wstępna	10 marca 2025	50,0	–	325	16 930
Wrocław, Nadodrze	wstępna	18 września 2025	34,0	17,0	110	6 286
Razem			225,5	43,5	1 904	103 215

(1) Pozostała działka do zakupu w projekcie Epopei.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2025 (9 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,27
2024 (9 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,28
2024 (12 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,27

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września			
	2025	2024	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	74 723	64 068	316 885	275 894
Zysk brutto ze sprzedaży	24 968	20 613	105 885	88 766
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	16 967	13 178	71 952	56 749
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	13 339	11 363	56 566	48 931

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września			
	2025	2024	2025	2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(21 545)	17 470	(91 366)	75 231
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(283)	(160)	(1 199)	(689)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 547)	6 456	(15 043)	27 801
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(25 375)	23 766	(107 609)	102 343

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	191 643	189 425	818 162	809 413
Aktywa razem	285 759	298 432	1 219 960	1 275 201
Zaliczki otrzymane	47 200	71 527	201 505	305 634
Zobowiązania długoterminowe	56 917	69 260	242 992	295 948
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	85 753	99 562	366 097	425 429
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 088	129 610	610 871	553 824

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 wyniósł 56,6 mln złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września		zmiana	
	2025	2024		
	PLN		wartościowo	%
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	316 885	275 894	40 991	14,9%
Przychody	316 885	275 894	40 991	14,9%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(211 000)	(187 128)	(23 872)	12,8%
Koszt własny sprzedaży	(211 000)	(187 128)	(23 872)	12,8%
Zysk brutto ze sprzedaży	105 885	88 766	17 119	19,3%
Koszty sprzedaży i marketingu	(5 929)	(5 282)	(647)	12,2%
Koszty ogólnego zarządu	(24 885)	(23 952)	(933)	3,9%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	22	10	12	120%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	954	2 903	(1 949)	(67,1%)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	76 047	62 445	13 602	21,8%
Przychody finansowe	5 031	5 159	(128)	(2,5%)
Koszty finansowe	(9 126)	(10 855)	1 729	(15,9%)
Wynik operacji finansowych, netto	(4 095)	(5 696)	1 601	(28,1%)

Omówienie wyniku finansowego

	Za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września		zmiana	
	2025	2024		
	PLN			
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)		wartościowo	%
Zysk/(strata) brutto	71 952	56 749	15 203	26,8%
Podatek dochodowy	(15 386)	(7 818)	(7 568)	96,8%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	56 566	48 931	7 635	15,6%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	56 566	48 931	7 635	15,6%

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 41 mln złotych (14,9%) z 275,9 mln złotych (454 lokali) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku do 316,9 mln złotych (487 lokali) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku, co jest spowodowane większą liczbą przekazanych lokali oraz wyższą średnią ceną lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku wyniosła 650,7 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 607,7 tys. złotych za lokal w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 23,9 mln PLN (12,8%) z 187,1 mln PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku do 211,0 mln PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku. Wzrost spowodowany jest większą liczbą jednostek dostarczonych do 30 września 2025 roku w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Dodatkowo wzrósł także średni koszt wytworzenia na jednostkę. W raportowanym okresie wyniósł 433,3 tys. złotych na lokal w przekazanych lokalach w projektach będących w całości własnością Grupy, a w ciągu dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. wyniósł 412,2 tys. złotych na jednostkę dostarczoną.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 wyniosła 33,4% wobec 32,2% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 września 2024 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIe, Miasto Moje VII i Zielono Mi I. Porównując do okresu zakończonego 30 września 2024 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIc, Osiedle Vola i Nowa Północ Ia.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,6 mln złotych (12,2%) z 5,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku do 5,9 mln złotych w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten wynika z intensyfikacji działań marketingowych podjętych przez Grupę, a także ze wzrostu kosztów usług marketingowych, reklamy zewnętrznej.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,9 mln złotych (3,9%) z 23,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku do 24,8 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, co wynika głównie ze wzrostu kosztów pracowniczych o 0,7 mln złotych, wzrostu kosztów utrzymania biura o 0,5 mln złotych oraz wzrostu rozliczeń z Grupą Luzon o 0,2 mln złotych, co zostało częściowo zrównoważone spadkiem kosztów zewnętrznych usług doradczych o 0,4 mln złotych oraz niższymi kosztami utrzymania samochodów.

Wynik operacji finansowych netto

Koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Wynik operacji finansowych netto

Grupa w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 4,1 mln złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 5,7 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku, jest to wynikiem:

- Spadku przychodów finansowych o 128 tys. zł spowodowany brakiem zysków z tytułu różnic kursowych w 2025 r. (1,2 mln zł w 2024 r.), zneutralizowanym wyższymi odsetkami otrzymanymi z lokat niż w analogicznym okresie dziewięciu miesięcy 2025 r. o 1,3 mln zł,
- Spadku kosztów finansowych spowodowanym brakiem strat z tytułu różnic kursowych w 2025 r. (1 mln PLN w 2024 r.) oraz brakiem kosztów związanych z umową SAFE, skompensowanym wyższymi naliczonymi odsetkami z tytułu obligacji.

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

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
	w tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	818 162	809 413
Nieruchomości inwestycyjne	61 651	60 976
Zaliczki otrzymane	201 505	305 634
Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek	279 885	296 969

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2025 roku wyniosła 818,2 mln złotych w porównaniu do 809,4 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Wzrost ten wynikał z bezpośrednich kosztów budowy w łącznej kwocie 192,2 mln zł oraz zakupu gruntu w łącznej kwocie 32,5 mln zł, co zostało częściowo skompensowane m.in. przez rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 208,9 mln zł oraz spadek kosztów z tytułu prawa użytkowania wieczystego w wysokości 7,9 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2025 roku wyniosło 61,6 mln złotych w porównaniu do 61,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Na dzień 30 września 2025 roku saldo składa się z nieruchomości utrzymywanych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu i wzrostu wartości kapitału, a także gruntów inwestycyjnych nabytych w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu instytucjonalnego i wzrostu wartości kapitału.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2025 roku wyniosło 201,5 mln złotych wobec 305,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spadek wynika z przychodu rozpoznanego ze sprzedaży lokali mieszkalnych otrzymanych w 2025 roku w łącznej kwocie 315,2 mln złotych skompensowanego o 211,1 mln złotych stanowiących zaliczki otrzymane w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 279,9 mln złotych na dzień 30 września 2025 roku wobec 297,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spadek zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim ze spadku zobowiązań z tytułu kredytów o 11,2 mln złotych oraz spłatę odsetek od obligacji w wysokości 6,9 mln zł. Poziom zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 września 2025 roku wyniósł 279,2 mln zł, z czego kwota 62,0 mln złotych obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 30 czerwca 2026 roku. Saldo obligacji obejmuje kwotę główną w wysokości 280,0 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,2 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (3 mln złotych). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji. Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września	
	2025	2024
	(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(91 367)	75 231
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 199)	(690)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(15 043)	27 801

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku wyniosły 91,4 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2024 roku w wysokości 75,2 mln złotych. Spadek w wysokości 166,6 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- Spadku przepływów pieniężnych netto o 118,1 mln złotych związanego z otrzymanymi zaliczkami od klientów w łącznej kwocie 211,2 mln złotych w porównaniu do kwoty 329,3 mln złotych otrzymanych w analogicznym okresie 2024 roku,
- Płatności z tytułu nabycia gruntów w wysokości 29,1 mln zł w porównaniu z 3,9 mln zł w okresie zakończonym 30 września 2024 r.,
- Wzrostu kwot otrzymanych, niezwolnionych z rachunków powierniczych o 21,9 mln zł,
- Wzrostu zaliczek wypłaconych za grunty na rachunek notarialny o 17 mln PLN,
- Wzrostu wpływu środków pieniężnych z tytułu rozrachunków z wykonawcami inwestycji w kwocie 8,5 mln złotych, które wyniosły 196,1 mln złotych w pierwszej połowie 2025 roku, w porównaniu do 187,6 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2024 roku,
- Wzrostu odsetek zapłaconych od obligacji i kredytów bankowych o 7,7 mln PLN, które łącznie wyniosły 26,4 mln PLN w okresie zakończonym 30 września 2025 r. w porównaniu z 18,7 mln PLN w okresie zakończonym 30 września 2024 r.,
- Wzrostu wynagrodzeń i premii o 1,1 mln PLN, które łącznie wyniosły 19,5 mln PLN w okresie zakończonym 30 września 2025 r. w porównaniu z 18,4 mln PLN w analogicznym okresie 2024 r.

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

- Spadek płatności z tytułu rozliczenia podatku dochodowego netto o 17,9 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2024 r.,
- Brak spłaty pożyczki na rzecz generalnego wykonawcy w wysokości 9,5 mln PLN,
- Spadek płatności z tytułu podatku VAT netto o 1,3 mln PLN,
- Wzrost o 1,3 mln PLN kwoty wygenerowanych odsetek z tytułu lokat.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 15 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2025 roku w porównaniu do wpływów wynoszących 27,8 mln netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2024 roku. Zmiana o 42,8 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Spadku wartości otrzymanych kredytów bankowych o 55,5 mln PLN, przy jednoczesnym spadku spłat kredytów bankowych o 51,2 mln PLN,
- Braku emisji obligacji w zakończonym okresie w porównaniu z wpływem netto z emisji obligacji w wysokości 144,5 mln PLN,
- Braku spłaty pożyczek od akcjonariuszy w okresie zakończonym 30 września 2025 r. w porównaniu do spłaty pożyczek w wysokości 27,2 mln PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.
- Braku wypłaty dywidendy w wysokości 48,7 mln PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 r.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2025

A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2024	W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 września 2025	Na sprzedaż na dzień 30 września 2025	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIe	Warszawa	18	266	284	3	4	7	291
Miasto Moje VII	Warszawa	129	124	253	2	-	2	255
Nowa Północ Ib	Szczecin	-	24	24	32	33	65	89
Viva Jagodno III	Wrocław	-	18	18	22	18	40	58
Między Drzewami I	Poznań	102	13	115	-	-	-	115
Zielono Mi I	Warszawa	-	12	12	63	16	79	91
Nowa Północ Ia	Szczecin	98	10	108	1	1	2	110
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	-	10	10	1	1	2	12
Eko Falenty I	Warszawa	33	3	36	-	6	6	42
Viva Jagodno IIb	Wrocław	148	3	151	1	-	1	152
Viva Jagodno IIa	Wrocław	74	1	75	1	-	1	76
Sakura (Idea)	Warszawa	25	1	26	-	-	-	26
Galileo	Poznań	255	1	256	-	-	-	256
Nowe Warzymice I	Szczecin	53	1	54	-	-	-	54
Osiedle Vola	Warszawa	83	-	83	-	1	1	84
Miasto Moje VI	Warszawa	224	-	224	-	3	3	227
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	-	75	-	-	-	75
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	-	206	-	-	-	206
Młody Grunwald I	Poznań	148	-	148	-	-	-	148
Miasto Moje V	Warszawa	170	-	170	-	-	-	170
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
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	-	-	-	19	8	27	27
Razem		2 398	487	2 885	147	92	239	3 124

(1) Dla potrzeb przedstawienia informacji dotyczących poszczególnych projektów określenie „sprzedaż” („sprzedany”) dotyczy podpisania przez odbiorcę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy określenie „przekazanie” („przekazany”) dotyczy przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści wynikających z posiadania lokalu oraz otrzymania 100% ceny.

Informacje na temat zrealizowanych projektów można znaleźć w sekcji „Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 – 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 2025 roku, w 2026 oraz w 2027 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2025	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2025	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIId	Warszawa, Ursus, Gierdziejewskiego st.	Q3 2024	140	221	361	19 432	Q4 2026
Startowe	Wrocław, Zatorska st.	Q2 2025	28	170	198	11 625	Q4 2026
Między Drzewami II.2	Poznań, Babimojska st.	Q3 2025	13	189	202	10 307	Q3 2027
Miasto Moje VIII	Warszawa, Białoleka, Marwińska st.	Q3 2024	91	61	152	7 734	Q2 2026
Zielono Mi II	Warszawa, Mokotów, Ananasowa st.	Q2 2025	16	57	73	5 196	Q4 2026
Między Drzewami II.1	Poznań, Babimojska st.	Q2 2024	57	21	78	3 807	Q3 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin, Bogusława Świątkiewicza st.	Q3 2025	9	74	83	3 424	Q4 2026
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, Mokotów, Srebrnych Świerków st.	Q1 2023	8	3	11	2 503	Q4 2025
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin, Do Rajkowa st.	Q3 2025	-	28	28	2 466	Q4 2026
Razem			362	824	1 186	66 494	

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2025

C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest do końca 1 kwartału 2026

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
Biograficzna	Warszawa	240	4 660
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 025
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1 326
Razem		260	8 011

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

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności za lokal). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących zakupu lokali (bez VAT) – zawartych przez Spółkę z klientami i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali sprzedanych/ nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Zielono Mi I	Warszawa	63	63 844	Zakończony
Nowa Północ Ib	Szczecin	32	14 454	Zakończony
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	19	14 410	Zakończony
Viva Jagodno III	Wrocław	22	13 435	Zakończony
Ursus Centralny IIe	Warszawa	3	2 595	Zakończony
Miasto Moje VII	Warszawa	2	1 294	Zakończony
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	1	797	Zakończony
Pozostałe		5	2 918	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		147	113 747	
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	8	39 434	Q4 2025
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2025		8	39 434	
Ursus Centralny IIId	Warszawa	140	106 289	Q4 2026
Miasto Moje VIII	Warszawa	91	63 007	Q2 2026
Między Drzewami II.1	Poznań	57	33 025	Q3 2026
Zielono Mi II	Warszawa	16	17 134	Q4 2026
Startowe	Wrocław	28	9 898	Q4 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin	9	3 981	Q4 2026
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2026		341	233 334	
Między Drzewami II.2	Poznań	13	9 625	Q3 2027
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2027		13	9 625	
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		362	282 393	
Razem		509	396 140	

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

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

Dodatkowe informacje o Spółce

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2025 (9 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,27
2024 (9 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,28
2024 (12 miesięcy)	4,31	4,25	4,40	4,27

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za okres 9 miesięcy do dnia 30 września			
	2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu usług doradczych	2 992	2 424	12 690	10 438
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	3 549	3 774	15 049	16 251
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(5 100)	(4 992)	(21 627)	(21 498)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	13 338	11 363	56 566	48 931
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 709)	3 310	(15 727)	14 252
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 521)	7 994	(6 452)	34 425
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 947)	12 210	(12 497)	52 580
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(8 177)	23 514	(34 677)	101 257

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
Inwestycje w jednostkach zależnych	139 880	137 153	597 177	586 054
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	61 779	46 942	263 746	200 582
Aktywa razem	208 871	199 342	891 713	851 787
Zobowiązania długoterminowe	51 450	64 745	219 651	276 655
Zobowiązania krótkoterminowe	14 586	5 239	62 271	22 387
Kapitał własny	142 835	129 357	609 791	552 745

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadają akcji ani praw do akcji Spółki i w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku nie było zmian w tym zakresie. Należy jednak wskazać, Pan Amos Luzon, będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki jest zarazem beneficjentem rzeczywistym Spółki.

Wszystkie akcje Spółki (niebędące akcjami własnymi, które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) posiada spółka Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R Dori B.V.), z czego 108.349.187 akcji (stanowiących około 66,06% kapitału zakładowego Spółki) posiada bezpośrednio, zaś 54.093.672 akcje (stanowiące około 32,98% kapitału zakładowego Spółki) posiada za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Wszystkie akcje Spółki są przedmiotem zastawu oraz zastawu rejestrowego, ustanowionych w styczniu 2024 roku w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.).

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

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

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

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

Umowy z akcjonariuszami

Spółka jest stroną umowy konsultingowej zawartej ze spółką Luzon Ronson N.V. w dniu 1 lutego 2024 roku. Przedmiotem tej umowy jest wzajemne świadczenie usług. Wynagrodzenie należne Luzon Ronson N.V. za usługi świadczone Spółce na podstawie ww. umowy zostało określone na ryczałtową kwotę 83,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT), zaś wynagrodzenie należne Spółce za usługi świadczone na rzecz Luzon Ronson N.V. zostało określone na ryczałtową kwotę 25,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT). Zgodnie z ww. umową rozliczenie poniesionych przez obie strony w związku ze świadczeniem usług wydatków (takich jak koszty podróży czy zakwaterowania) każdorazowo będzie się odbywać w na podstawie kopii rachunków dokumentujących poniesienie tych wydatków przed daną stroną.

Spółka nie ma wiedzy na temat umów obowiązujących pomiędzy akcjonariuszami.

Zmiany w strukturze Grupy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy, z tym zastrzeżeniem, że w lutym 2025 roku zostały wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS trzy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością założone dnia 10 grudnia 2024 roku.

Struktura Grupy na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku została zaprezentowana w Nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sezonowość

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

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

Na podstawie art. 35 ustęp 1a Ustawy z 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o obligacjach”) Spółka jako emitent obligacji jest zobowiązana, do czasu całkowitego wykupu wyemitowanych przez nią obligacji, publikować na swojej stronie internetowej, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje na ostatni dzień następnego roku obrotowego dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy, w tym wskazanie szacunkowej wartości zobowiązań finansowych oraz szacowanej struktury finansowania rozumianej jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu. Wykonując powyższy obowiązek ustawowy Spółka w dniu 31 grudnia 2024 roku opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku.

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku transakcje i salda z podmiotami powiązanymi obejmowały: wynagrodzenie płatne podmiotom powiązanym z członkami Zarządu, z tytułu usług świadczonych przez te podmioty, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. zł, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Transakcje z jednostkami powiązanymi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 1,0 mln. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 225 tys. złotych.

Ponadto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku Grupa wykazała przychód z jednego mieszkania sprzedanego w 2023 roku spółce należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego, Wiceprezesa Zarządu Spółki, w kwocie netto (bez VAT) 267,9 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych i zgodnie z polityką Grupy.

Program opcji

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

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

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

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia. Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w 2024 roku wyniósł 1,3 miliona złotych, natomiast w 2025 wynosi 0,5 miliona złotych.

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

Kwartałna sprawozdawczość Spółki

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

Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka ani spółki z Grupy nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

Nie mniej niektóre spółki z Grupy są stronami różnych postępowań sądowych (w charakterze zarówno pozwanych, jak i powodów) i egzekucyjnych (w charakterze wnioskodawców) – są to w szczególności sprawy sporne dotyczące sprzedanych lokali roszczeń względem generalnych wykonawców i projektantów, jak również sprawy sporne związane z nabyciem niektórych nieruchomości gruntowych. W szczególności:

- a) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp.k. toczy spór ze Skarbem Państwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 21 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- b) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., która prowadziła projekt deweloperski Galileo zakończony w 2012 roku, jest powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo, jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji oraz ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności tych podmiotów za szkodę ww. spółki związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz o odszkodowanie.
- c) z wniosków trzech spółek z Grupy, tj. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 3 sp. k., Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. oraz Ronson Development SPV4 sp. z o.o., toczy się szereg postępowań egzekucyjnych przeciwko kilku spółkom powiązanym, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w transakcjach sprzedaży nieruchomości); postępowania te mają na celu egzekucję należności, w szczególności o zwrot zadatków albo zapłatę zadatków w podwójnej wysokości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 21 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Gwarancje udzielone przez Spółkę lub spółki zależne

Spółki zależne udzieliły zabezpieczenia obligacji wyemitowanych przez Ronson Development SE. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Spółka jest gwarantem oraz poręczycielem w umowach wsparcia/ gwarancji pokrycia środków zawartych z bankiem kredytującym inwestycje spółki z Grupy wraz z poddaniem się egzekucji w trybie artykułu 777 par. 1 kodeksu postępowania cywilnego będących jednym z zabezpieczeń ustanowionych na rzecz banku kredytującego spółki celowe. Łączna wartość zabezpieczenia udzielonego przez Spółkę w takiej formie wynosi 19,7 miliona złotych.

W dniu 26 sierpnia 2025 r. Spółka otrzymała gwarancję ubezpieczeniową na łączną kwotę 9,6 mln zł, wydaną do dnia 31 grudnia 2027 r., w celu zabezpieczenia umowy drogowej podpisanej między trzema spółkami zależnymi, które będą budować pięć etapów projektu Marynin, obejmującego zabudowę mieszkaniową, komercyjną i infrastrukturę w Warszawie. Gwarancja ubezpieczeniowa została wystawiona w ramach limitu gwarancyjnego zabezpieczonego poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, do wysokości 110% przyznanego limitu.

Pracownicy

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

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki, wraz z danymi porównywalnymi, zostały przygotowane zgodnie z obowiązującymi zasadami (polityką) rachunkowości i przedstawiają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową oraz wyniki działalności Spółki i jej jednostek zależnych;
- 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 okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 listopada 2025 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 12 listopada 2025 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 768	7 862
Nieruchomości inwestycyjne	9	61 651	60 976
Wartości niematerialne i prawne		924	949
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	5 157	5 260
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	24	544	479
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9 690	8 384
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	46 892	36 514
Aktywa trwałe razem		132 627	120 424
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	771 270	772 899
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	73 389	52 773
Zaliczki na grunty	12	26 450	26 450
Należności z tytułu podatku dochodowego		551	2 027
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	162	156
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		33 943	11 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		181 569	289 178
Aktywa obrotowe razem		1 087 333	1 154 776
Aktywa razem		1 219 960	1 275 201
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		3 334	2 853
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		446 488	389 922
Kapitał własny razem		610 871	553 824
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	14	217 212	275 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	25 010	19 240
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	770	766
Zobowiązania długoterminowe razem		242 992	295 948
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	69 486	59 236
Obligacje	14	59 783	-
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	14	2 211	9 129
Zabezpieczone kredyty bankowe	14	679	11 898
Zaliczki otrzymane	18	201 505	305 634
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		1 461	891
Rezerwy		2 799	2 986
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	28 173	35 655
Zobowiązania krótkoterminowe razem		366 097	425 429
Zobowiązania razem		609 089	721 377
Pasywa razem		1 219 960	1 275 201

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>W tysiącach złotych</i>		Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (nie poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (poddane przeładowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (nie poddane przeładowi/ niebadane)
	<i>Nota</i>				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	316 885	55 835	275 894	39 631
Przychody ze sprzedaży		316 885	55 835	275 894	39 631
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	(211 000)	(38 369)	(187 128)	(32 111)
Zysk brutto		105 885	17 467	88 766	7 520
Koszty sprzedaży i marketingu		(5 929)	(2 184)	(5 282)	(1 981)
Koszty ogólnego zarządu		(24 885)	(7 156)	(23 952)	(7 671)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		22	11	10	(1)
Pozostałe koszty		(2 115)	(555)	(2 976)	(1 280)
Pozostałe przychody		3 069	1 526	5 879	(1 987)
Wynik z działalności operacyjnej		76 047	9 109	62 445	(1 426)
Przychody finansowe		5 031	1 223	5 159	1 040
Koszty finansowe		(9 126)	(2 797)	(10 855)	(2 838)
Wynik operacji finansowych netto		(4 095)	(1 574)	(5 696)	(1 798)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		71 952	7 535	56 749	(3 225)
Podatek dochodowy (koszt)	16	(15 386)	(2 321)	(7 818)	1 749
Zysk netto z działalności		56 566	5 214	48 931	(1 476)
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		56 566	5 214	48 931	(1 476)
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		56 566	5 214	48 931	(1 476)
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowity zysk netto z działalności		56 566	5 214	48 931	(1 476)
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		56 566	5 214	48 931	(1 476)
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		56 566	5 214	48 931	(1 476)

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	389 922	553 824
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 września 2025	-	-	-	-	56 566	56 566
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	56 566	56 566
Płatności w formie akcji	-	-	481	-	-	481
Stan na dzień 30 września 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 334	(1 732)	446 488	610 871

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 053	533 673
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 września 2024	-	-	-	-	48 931	48 931
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	48 931	48 931
Płatności w formie akcji	-	-	1 004	-	-	1 004
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	(48 733)	(48 733)
Stan na dzień 30 września 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	2 576	(1 732)	371 251	534 876

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 września			2025	2024
W tysiącach złotych		Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto za okres			56 566	48 931
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:				
Amortyzacja			736	602
Koszty finansowe			9 073	9 750
Przychody finansowe			(4 971)	(3 950)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych			(7)	(104)
Odwrócenie odpis aktualizującego wartość należności			-	(861)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia			(26)	11
Płatności w formie akcji w kapitałach			481	1 005
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)			15 386	7 818
Podsuma			77 238	63 202
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę			28 949	27 023
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych			-	(32)
Zakup gruntów			(29 100)	-
Zmiana stanu zaliczek na grunty			-	(3 900)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności			(20 484)	3 667
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych			(22 649)	(711)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług			9 517	(24 884)
Zmiana stanu rezerw			(187)	(117)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych			18 (104 129)	53 085
Podsuma			(60 845)	117 333
Odsetki zapłacone			(26 433)	(18 768)
Odsetki otrzymane			4 783	3 450
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)			(8 872)	(26 784)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej			(91 367)	75 231
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			(542)	(661)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych			9 (657)	(102)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych			-	73
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej			(1 199)	(689)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych			14 58 871	114 400
Spłata kredytów bankowych			14 (72 427)	(123 663)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji			-	195 630
Wykup obligacji			-	(81 085)
Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenionego według zamortyzowanego kosztu			-	(27 232)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania			13 (1 486)	(1 516)
Wypłata dywidendy			-	(48 733)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej			(15 043)	27 801
Przepływy pieniężne netto			(107 609)	102 343
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			289 178	203 860
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*			181 569	306 203
W tym: środki pieniężne prezentowane jako aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			-	449

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 41 528 tys. złotych na dzień 30 września 2025 oraz 45 294 tys. złotych na dzień 30 września 2024 rok

Noty zaprezentowane na stronach od 22 to 55 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

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

Na dzień 30 września 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku) Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiada ponad 70% akcji. Na dzień 30 września 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku) spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem swojej w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowią akcje własne Spółki.

Wszystkie akcje Spółki są przedmiotem zastawu oraz zastawu rejestrowego, ustanowionych w styczniu 2024 roku w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.).

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 listopada 2025 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3-17).

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2025 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Oczekuje się, że standardy te, poza opisanym poniżej MSSF 18, nie będą miały istotnego wpływu na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz na przewidywalne przyszłe transakcje.

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

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

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

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

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne osądy dokonane przez Zarząd przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy oraz kluczowych źródeł niepewności szacunków były takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			30 września 2025	31 grudnia 2024
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:				
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	Polska	100%	100%
2 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
3 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
4 City 2015 Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
5 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%
6 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
7 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%
8 Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	Polska	100%	100%
9 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
10 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
11 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
12 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
13 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
14 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	Polska	100%	100%
15 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	Polska	100%	100%
16 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
17 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
18 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
19 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
20 Ronson Development Nowy Marynin Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
21 Ronson Development Zaborowska Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
22 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
23 Ronson Development Sobieskiego Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
24 Ronson Development Biograficzna Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
25 Ronson Development Marynin Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
26 LivinGO Holding sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
27 Ronson Development Brzeska Sp. z o.o. ⁽³⁾	2023	Polska	100%	100%
28 Ronson Development SPV15 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2023	Polska	100%	100%
29 Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
30 Ronson Development SPV17 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
31 Ronson Development SPV18 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
32 Ronson Development SPV19 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:				
33 Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
34 Ronson Development Sp z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
35 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	Polska	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
37 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
38 LivinGO Ursus sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
39 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
41 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.– Nowe Warzymice Sp. k	2011	Polska	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. – Providence 2011 Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
43 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Miasto Marina Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
44 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – City 1 Sp.k.	2012	Polska	100%	100%
45 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Miasto Moje Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
46 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. – City 4 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
48 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
50 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			30 września 2025	31 grudnia 2024
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:				
52 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. – Stojowskiego Sp.k. ⁽³⁾	2017	Polska	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
56 Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%
57 Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
58 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
59 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
60 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%
61 Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
62 Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
63 Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
64 Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
65 Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%
c. inne nie podlegające konsolidacji pełnej – Wspólne przedsięwzięcia:				
66 Coralchief sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%
67 Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp. k.	2016	Polska	50%	50%
68 Ronson IS sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%
69 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	Polska	50%	50%

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

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

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

(4) Obecnie spółka działa pod nazwą Ronson Development-Drobnera Sp. z o.o. – zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 3 października 2025 roku.

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu zabudowy (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycji we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Nie ma koncentracji klientów (tj. przychody od jednego klienta nie przekraczają 10% przychodów), przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ zabudowy determinują średnią marżę możliwą do zrealizowania na projekcie oraz czynniki ryzyka związane z danym projektem. Biorąc pod uwagę fakt, iż proces budowy mieszkań i domów oraz charakterystyka klientów kupujących mieszkania i domy jest inna, dla celów sprawozdawczości segmentów oraz dla celów ujawnień dokonano grupowania w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane aktywa obejmują głównie środki pieniężne i ich ekwiwalenty spółki holdingowej i finansującej, nieprzypisane środki trwałe oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego zaś nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu podatku odroczonego, obligacje i zobowiązania finansowe wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu wspólnych przedsięwzięć dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych jak również efekt wyceny zobowiązania do wartości godziwej. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

Warszawa					Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Aktywa segmentu	587 993	129 869	1 493	63 357	108 790	10 913	81 632	-	114 350	-	-	(787)	1 097 610
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122 349	-	122 349
Aktywa razem	587 993	129 869	1 493	63 357	108 790	10 913	81 632	-	114 350	-	122 349	(787)	1 219 960
Zobowiązania segmentu	187 487	35 020	619	810	25 250	2	21 597	-	31 005	-	-	(619)	301 171
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	307 918	-	307 918
Zobowiązania razem	187 487	35 020	619	810	25 250	2	21 597	-	31 005	-	307 918	(619)	609 089

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

W tysiącach złotych (PLN)				Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025									
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nie- przypisane	Uzgodnie- nie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wyna- jem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾	267 236	2 864	10	826	9 270	-	13 269	-	23 420	-	-	(10)	316 885
Wynik segmentu	90 337	(341)	(26)	499	1 454	(4)	3 434	-	5 495	-	-	26	100 874
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24 254)	-	(24 254)
Amortyzacja	(157)	(8)	-	-	(8)	-	(1)	-	(7)	-	(393)	-	(574)
Wynik działalności operacyjnej	90 180	(348)	(26)	499	1 446	(4)	3 433	-	5 488	-	(24 647)	26	76 046
Przychody/koszty finansowe netto	1 794	101	(7)	(11)	100	(3)	116	-	115	-	(6 307)	7	(4 095)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy													
Wynik przed opodatkowaniem	84 643	(247)	(33)	488	(823)	(7)	2 274	-	4 113	-	(18 489)	33	71 952
Podatek dochodowy													(15 386)
Zysk/(strata) netto za okres													56 566

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2024												
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsiębiorstwo	Wynajem ⁽²⁾	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾	171 179	23 879	55	658	30 401	-	11 983	-	37 794	-	-	(55)	275 893
Wynik segmentu	67 279	1 796	30	373	4 787	(20)	3 987	-	9 052	-	-	(30)	87 254
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24 348)	-	(24 348)
Amortyzacja	(157)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(297)	-	(460)
Wynik działalności operacyjnej	67 122	1 795	30	373	4 787	(20)	3 987	-	9 047	-	(24 645)	(30)	62 445
Przychody/koszty finansowe netto	1 102	86		(28)	203	(3)	417	-	235	-	(7 707)	-	(5 969)
Zysk/strata z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy													
Wynik przed opodatkowaniem	68 223	1880	30	345	4 990	(23)	4 404	-	9 282	-	(32 352)	(30)	56 749
Podatek dochodowy													(7 818)
Zysk/(strata) netto za okres													48 931

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

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Za rok zakończony 31 grudnia 2024
Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	60 976	83 220
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	19	26
Przeniesione do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(24 212)
Wyksięgowanie z powodów podatkowych ⁽¹⁾	-	(500)
Wydatki inwestycyjne	657	92
Zmiany wartości godziwej w ciągu okresu	-	2 349
Saldo na dzień bilansowy, w tym:	61 651	60 976
Koszt na moment nabycia	45 317	44 660
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	789	770
Aktualizacja wartości godziwej	15 545	15 545

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

Na dzień 30 września 2025 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

Pomiar wartości godziwej

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

Pomiar wartości godziwej

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

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

Wszystkie ustalone w powyższy sposób szacunki wartości godziwej nieruchomości z wyjątkiem gruntów inwestycyjnych są zaliczone do poziomu 3. W przypadku gruntów stosowana jest metoda porównawcza, w metodzie tej kluczowymi danymi wejściowymi są ceny metra kwadratowego porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym rejonie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (Poziom 2 hierarchii wartości godziwej). Niemniej jednak nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 2 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2023–2024.

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku były następujące:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2025
Wydatki związane z zakupem gruntu	364 063	(9 553)	(13 424)	32 480	373 566
Koszty prac budowlanych	95 850	–	(101 712)	169 227	163 364
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20 839	–	(2 646)	5 319	23 512
Koszty finansowania zewnętrznego	53 901	–	(11 285)	14 561	57 177
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	9 402	–	(24)	1 895	11 272
Pozostałe	4 535	–	(2 497)	1 229	3 267
Produkcja w toku	548 589	(9 553)	(131 589)	224 711	632 159

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2025
Wyroby gotowe	199 570	131 589	(208 913)	122 246

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 30 września 2025
			Zwiększenie Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4 525)	–	–	(4 525)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2025
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ⁽¹⁾	29 265	(4 971)	(545)	–	(2 359)	21 390
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	772 899					771 270

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2024

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2024	
Wydatki związane z zakupem gruntu	401 358	(11 936)	(50 553)	25 194	364 063	
Koszty prac budowlanych	173 298	(104)	(275 778)	198 434	95 850	
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	19 987	-	(6 841)	7 694	20 839	
Koszty finansowania zewnętrznego	51 421	(1 989)	(17 173)	21 642	53 901	
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	7 363	-	(529)	2 567	9 402	
Pozostałe	2 990	-	(2 958)	4 504	4 535	
Produkcja w toku	656 417	(14 029)	(353 833)	260 035	548 589	
W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2024	
Wyroby gotowe	109 608	353 833	(263 871)		199 570	
W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2024	
			Zwiększenie	Wykorzystanie		
Odpis aktualizujący	(4 577)	-	-	52	(4 525)	
W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2024	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2024
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	31 041	841	(714)	-	(1 902)	29 265
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	792 488					772 899

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilans otwarcia	36 514	21 663
Nakłady inwestycyjne	825	822
Przeniesione z produkcji w toku oraz z zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9 553	14 029
Bilans zamknięcia	46 892	36 514
Saldo zamknięcia obejmuje:		
Wartość księgowa ⁽¹⁾	53 872	43 494
Odpis aktualizujący	(6 980)	(6 980)
Bilans zamknięcia	46 892	36 514

(1) Obejmuje składnik aktywów według MSSF 16

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	25 954	24 438
Należności z tytułu dostaw i usług	2 029	2 170
Należności pozostałe	13 394	13 681
Depozyt notarialny	17 000	-
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego – MSSF 16)	1 521	859
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	13 491	11 625
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	73 389	52 773

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zaksięgowała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 1,1 miliona złotych PLN i 1,4 miliona złotych jako należności nieściągalne, ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach. Wzrost salda należności, wynika przede wszystkim z zapłacenia depozytu notarialnego w wysokości 17,0 milionów złotych w związku z podpisaniem przedwstępnej umowy zakupu gruntu.

Na saldo pozostałych należności składają się głównie należności sporne opisane w Nocie 21. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny status postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 13,7 miliona złotych jest w pełni odzyskiwalna.

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

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

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

W dniu 17 kwietnia 2024 roku Projekt 3 doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. Termin zakończenia postępowania podatkowego był kilkukrotnie przedłużany. Obecny termin zakończenia postępowania podatkowego wyznaczono na 29 grudnia 2025 roku. Termin zakończenia postępowania może ulec zmianie.

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

W dniu 24 czerwca 2024 roku Stojowskiego doręczono postanowienie w przedmiocie przekształcenia kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. W toku postępowania kilkakrotnie przedłużano termin jego zakończenia. Ostatecznie w dniu 16 czerwca 2025 roku pełnomocnikowi Stojowskiego doręczono wydaną przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie 13 czerwca 2025 roku decyzję w przedmiocie rozliczeń Stojowskiego w podatku od towarów i usług za okres sierpień 2021 r. W decyzji Organ stwierdził nieprawidłowości w zakresie rozliczeń Stojowskiego w podatku od towarów i usług oraz określił kwotę podatku do zwrotu na rachunek bankowy Stojowskiego za sierpień 2021 r. w wysokości 102 902,00 zł, a także ustalił kwotę dodatkowego zobowiązania podatkowego za sierpień 2021 roku w wysokości 2 544 168,00 zł. W dniu 30 czerwca 2025 roku zostało złożone odwołanie od decyzji Organu, wskazując na wadliwość rozstrzygnięcia. Na przedmiot sporu składają się obecnie kwota 2 544 168,00 zł, stanowiąca wartość zakwestionowanej nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do zwrotu oraz kwota 2 544 168,00 zł, stanowiąca wartość ustalonego przez Organ dodatkowego zobowiązania w podatku od towarów i usług. Obecnie trwa postępowanie odwoławcze przed Dyrektorem Izby Administracji Skarbowej w Warszawie. W chwili obecnej nie jest znany termin jego zakończenia. W oparciu o aktualny status postępowania i ocenę zarządu cała kwota podatku VAT objęta postępowaniem jest odzyskiwalna.

Nota 12 – Zaliczki na grunty

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

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Warszawa, Białoteka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus ⁽¹⁾	25 000	25 000
Razem	26 450	26 450

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

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

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 30 września 2025 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	1 stycznia 2025	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	30 września 2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	29 265	-	(545)	-	(4 971)	(2 359)	21 390
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	770	-	(15)	34	-	-	789
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 519	-	(82)	-	-	-	1 437
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	902	137	(185)	-	-	-	853

W tysiącach złotych	1 stycznia 2025	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	30 września 2025
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	34 630	-	1 245	(1 471)	(4 887)	(2 431)	27 086
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	1 025	137	-	(75)	-	-	1 087
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	766	-	19	(15)	-	-	770

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

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

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Bilans otwarcia	285 071	225 320
Wykup obligacji	-	(139 886)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji ⁽¹⁾	-	(20 114)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	220 000
Koszty emisji	-	(4 343)
Zamortyzowany koszt emisji	1 053	1 775
Odsetki naliczone	19 515	23 994
Odsetki spłacone	(26 434)	(21 675)
Bilans zamknięcia	279 206	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	61 994	9 129
Zobowiązania długoterminowe	217 212	275 942
Bilans zamknięcia	279 206	285 071

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Obligacje na dzień 30 września 2025 roku

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽¹⁾
Obligacje serii X ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,20%	2026	60 000	1 353	(217)	61 136	61 104
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	Wibor 6M + 3,85%	2027	60 000	650	(860)	59 790	61 563
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	Wibor 6M + 3,30%	2028	160 000	208	(1 928)	158 280	162 400
Razem				280 000	2 211	(3 005)	279 206	285 040

- (1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Stooq na dzień 30 września 2025 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,7 mln zł
- (3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 roku na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.
- (4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 roku), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 roku, poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2024 roku:

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

- (1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2024 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,7 mln zł
- (3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 roku na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.
- (4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 roku), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 roku, poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Zabezpieczenia w Warunkach Emisji Obligacji

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

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

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

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

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

Przekroczenie wskazanych wyżej poziomów Wskaźnika skutkować będzie podwyższeniem marży poszczególnych serii obligacji i może prowadzić do obowiązku wykupu poszczególnych obligacji przez Spółkę. Grupa kontroluje wysokość wskaźnika na bazie miesięcznej. Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze Wskaźników, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji

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

Na dzień	30 września 2025	31 grudnia 2024
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	279 206	285 071
Zabezpieczone kredyty bankowe	679	11 898
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	890	864
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(33 943)	(11 294)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(181 569)	(289 178)
Dług netto	65 263	(2 639)
Kapitał własny razem	610 807	553 824
Wskaźnik	10,7%	(0,5%)
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii X, P2023A oraz Y	100,0%	100,0%

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

Pozostałe kowenanty

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 746 tysięcy oraz 984 tysięcy złotych.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów

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

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

Zabezpieczone kredyty bankowe

	Za okres zakończony 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Saldo otwarcia	11 898	8 815
Otrzymane kredyty bankowe	61 207	149 917
Spląty kredytów bankowych	(72 427)	(146 833)
Naliczone odsetki od kredytów	547	735
Splacone odsetki od kredytów	(547)	(735)
Opłaty bankowe zapłacone	(2 337)	(2 586)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1 537	(350)
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	800	2 936
Saldo zamknięcia	679	11 898
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	679	11 898
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	679	11 898

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 września 2025 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 30 września 2025 r. (w tys. złotych)
Viva Jagodno III	PLN	Wibor 3M + 2,10%	8 listopada 2024	2025	24 500	9
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	624
Miasto Moje VIII	PLN	Wibor 3M + 2,10%	26 maja 2025	2027	57 800	15
Ursus Centralny 2d	PLN	Wibor 3M + 2,10%	27 czerwca 2025	2028	150 000	31
Razem					264 300	679

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2024 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2024 r. (w tys. złotych)
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2,90%	23 czerwca 2023	2026	29 000	912
Zielono Mi I	PLN	Wibor 1M + 2,70%	11 czerwca 2024	2027	45 500	10 986
Viva Jagodno III	PLN	Wibor 3M + 2,10%	8 listopada 2024	2025	24 500	-
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	-
Razem					131 000	11 898

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

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 21. Kredyty bankowe prezentowane są jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że są to linie kredytowe wykorzystywane przez Spółkę i spłacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy od wypłaty poszczególnej transzy kredytu).

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	15 937	23 156
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	46 773	27 183
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	2 749	4 502
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	1 831	3 328
Pozostałe zobowiązania	578	183
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	1 618	884
Zobowiązania razem	69 486	59 236

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

Nota 16 – Podatek dochodowy

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2025 (nie poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (nie poddane przeglądowi/niebadane)
Podatek bieżący				
Podatek dochodowy za bieżący okres	10 797	7 580	29 845	6 832
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	125	(40)	195	144
Bieżący podatek dochodowy razem	10 922	7 540	30 040	6 976
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	7 412	(4 949)	(22 451)	(10 996)
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(2 947)	(268)	229	2 270
Odroczony podatek dochodowy razem	4 464	(5 219)	(22 222)	(8 725)
Podatek dochodowy razem	15 386	2 321	7 818	(1 749)

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Podatek dochodowy

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończonym 30 września 2025 wyniosła 21,4% (16,0% w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2024 roku). Efektywna stopa procentowa za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku była wynikiem niezaksięgowania aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu zapłaconych odsetek przekraczających limit cienkiej kapitalizacji.

Nota 17 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku:

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2025	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2025
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 660	2 947	7 607
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	3 141	1 286	4 427
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	17 793	5 610	23 403
Odsetki naliczone od pożyczek	1 735	(1 314)	420
Rezerwa na koszty okresu	1 082	(379)	703
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	(10)	2 625
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	320	-	320
Pozostałe	583	52	635
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31 949	8 192	40 141
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	27 538	12 235	39 773
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	10 727	506	11 233
Odsetki naliczone	571	-	571
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	3 161	23	3 184
Pozostałe	808	(108)	700
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	42 805	12 656	55 461
Łączna zmiana podatku odroczonego		4 464	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31 949		40 141
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	42 805		55 461
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23 564)		(30 451)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	8 384		9 690
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	19 240		25 010

Nota 18 – Zaliczki otrzymane

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	303 717	231 008
- wzrost (zaliczki otrzymane)	211 163	459 311
- spadek (przychód rozpoznany)	(315 250)	(386 602)
Łącznie zaliczki otrzymane	199 630	303 717
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	1 875	1 917
Razem	201 505	305 634

* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 30 września 2025 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zaliczki otrzymane

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami – patrz Nota 21. Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 3 miesięcy od zakończenia budowy

Nota 19 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2025 (nie poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (nie poddane przeglądowi/ niebadane)
W tysiącach złotych				
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	316 885	55 835	275 894	39 631
Łącznie przychody ze sprzedaży	316 885	55 835	275 894	39 631
Koszty własne				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(211 000)	(38 369)	(187 128)	(32 111)
Łącznie koszty własne	(211 000)	(38 369)	(187 128)	(32 111)
Marża brutto ze sprzedaży	105 885	17 467	88 766	7 519
Marża brutto ze sprzedaży %	33%	31%	32%	19%

Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka przeprowadziła analizę i nie zidentyfikowała przesłanek do świadczących o trwałej utracie wartości zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania warunkowe

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

	Zakontraktowana kwota na dzień 30 września 2025 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 30 września 2025 roku	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2024 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2024 roku
W tysiącach złotych (PLN)				
Hochtief Polska S.A.	184 346	91 319	82 800	55 740
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	118 853	80 300	95 276	6 136
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	94 850	84 682	62 748	25 071
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „EBUD” – Przemysłówka Sp. z o.o.	44 500	22 518	22 800	12 259
KMJ Deweloper Sp. z o.o.	30 750	12 618	17 050	9 642
Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	20 538	152	20 538	8 238
Totalbud S.A.	19 451	449	19 222	3 507
Razem	513 288	292 040	320 434	120 594

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

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

	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Ursus Centralny II d	143 302	–
Miasto Moje VIII	45 520	–
Między Drzewami II.1	24 074	32 000
Viva Jagodno III	11 991	24 500
Zielono Mi I	–	22 134
Nova Królikarnia 4b1	–	14 895
Razem	224 888	93 529

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 30 września 2025 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia*	Na dzień 30 września 2025			Na dzień 31 grudnia 2024		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 września 2025	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 30 września 2025	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2024	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2024
Ursus Centralny IIId	Q4 2026	106 289	29 975	76 313	39 404	4 099	35 304
Zielono Mi I	Q3 2025	63 844	51 929	11 916	47 010	21 171	25 839
Miasto Moje VIII	Q2 2026	63 007	29 622	33 385	39 473	8 003	31 470
Nova Królikarnia 4b1	Q4 2025	39 434	32 940	6 494	29 990	24 160	5 830
Między Drzewami II.1	Q4 2026	33 025	15 525	17 500	22 313	3 257	19 057
Zielono Mi II	Q4 2026	17 134	4 175	12 959	-	-	-
Nowa Północ IB	Q3 2025	14 454	12 474	1 979	6 827	2 218	4 608
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	14 410	8 676	5 734	7 656	3 795	3 860
Viva Jagodno III	Q3 2025	13 435	8 816	4 618	16 579	8 328	8 251
Startowe	Q4 2026	9 898	1 567	8 331	-	-	-
Między Drzewami II.2	Q3 2027	9 625	824	8 801	-	-	-
Nowa Północ Ia	Q1 2024	3 981	-	3 981	-	-	-
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	2 595	-	2 595	165 524	153 611	11 913
Miasto Moje VII	Q4 2024	1 294	1 280	14	67 161	58 623	8 539
Nowe Warzymice V.1	Q3 2025	797	734	63	7 516	5 752	1 764
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	-	143	(143)	702	67	635
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	-	70	(70)	227	232	(5)
Nowa Północ Ia	Q1 2024	-	-	-	984	541	443
Między Drzewami	Q3 2024	-	24	(24)	7 838	6 665	1 173
Eko Falenty I	Q4 2023	-	-	-	2 843	1 437	1 406
Nowe Warzymice III	Q4 2022	-	6	(6)	-	29	(29)
Miasto Moje VI	Q1 2023	-	-	-	186	152	34
Miasto Moje V	Q3 2022	-	-	-	144	132	12
Ursus Centralny IIc	Q3 2023	-	1	(1)	60	56	4
Ursus Centralny IIb	Q1 2023	-	1	(1)	-	1	(1)
Osiedle Vola	Q1 2024	-	-	-	-	(2)	2
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	-	27	(27)	-	26	(26)
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	6	(6)	-	29	(29)
Pozostałe (stare) projekty		2 918	814	2 103	1 461	1 338	123
Razem (wyłączając wspólne przedsięw.)		396 140	199 630	196 509	463 898	303 720	160 178
Wilanów Tulip	Q3 2021	-	-	-	8 833	5 023	3 810
Razem		396 140	199 630	196 509	472 731	308 742	163 988

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

(iv) Sprawy sporne

Ursus Centralny

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W toku postępowania działka 98/2 kilkakrotnie ulegała podziałowi:

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

W postępowaniu sądowym toczącym się w sprawie w dniu 14 marca 2024 roku wydana została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego wyceniająca działkę 98/2 na dzień 19 listopada 2021 r. na kwotę 124 928 900,00 złotych. Opinia była kilkakrotnie kwestionowana i uzupełniana. Postanowieniem z dnia 10 października 2025 roku sąd oddalił dalsze wnioski dowodowe Spółki Ursus Centralny i wydał zarządzenie zobowiązujące do zajęcia stanowisk końcowych w sprawie w terminie 14 dni, informując jednocześnie o zamiarze skierowania sprawy na posiedzenie niejawne i zamknięcia rozprawy. Rozstrzygnięcie sprawy jest spodziewane w 2025 roku. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego i dotychczasowy przebieg postępowania sąd najprawdopodobniej oddali powództwo Spółki Ursus Centralny w całości i obciąży ją kosztami postępowania.

Z analizy umowy o zmianie sposobu użytkowania wieczystego, a także porozumienia w sprawie przyszłego zawarcia umowy o zmianę sposobu użytkowania wieczystego wynika, że po skończonym postępowaniu sądowym Spółka Ursus Centralny będzie musiała dopłacić różnicę pomiędzy dwukrotnością opłaty ustalonej w prawomocnym orzeczeniu sądowym lub zawartej ugodzie a już wpłaconą opłatą (wynoszącą dwukrotność opłaty obowiązującej przed wypowiedzeniem). Oznacza to, że niezależnie od kwot już wpłaconych w wyniku zawarcia umowy zmiany celu użytkowania wieczystego, Spółka Ursus Centralny będzie musiała dopłacić różnicę wyliczoną w oparciu o prawomocne postanowienie kończące toczące się postępowanie.

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

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Estate"), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Estate do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 roku) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. W związku z jego wydaniem Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł, na dzień 31 grudnia 2022 roku, z czego kwota 535 tys. zł została rozwiązana w poprzednim roku. Obecnie, w związku z osiągnięciem porozumienia w pięciu sprawach (zawarte ugody sądowe), rezerwa ta wynosi 1,4 mln zł.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne

Galileo

Obecnie w toku są trzy postępowania sądowe z powództwa nabywców lokali przeciwko Spółce Galileo o obniżenie ceny nabycia lokalu z tytułu wad budynku. Są to:

- sprawa o wartości przedmiotu sporu 944.106 zł, dotycząca czterech lokali nabytych przez jedną osobę. W dniu 5 kwietnia 2024 r. Sąd wydał w sprawie wyrok zasądający od Spółki Galileo na rzecz powódki kwotę 669.003,41 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wezwania do zapłaty, które na chwilę obecną są zbliżone do wysokości roszczenia głównego. Obie strony wniosły apelacje od ww. wyroku. Sprawa jest w toku przez sądem II instancji;
- sprawa o wartości przedmiotu sporu 231.000 zł. W dniu 28 maja 2025 r. sąd I instancji wydał wyrok zasądający na rzecz powoda od Spółki Galileo kwotę 231.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 14 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty. Obecnie oczekujemy na sporządzenie uzasadnienia wyroku;
- sprawa o wartości przedmiotu sporu 150.000 zł. Sprawa jest na etapie I instancji. Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w przeciągu najbliższych miesięcy, ze względu na niezakończone postępowanie dowodowe.

W 2025 r. zakończyły się następujące sprawy z powództwa nabywców przeciwko Spółce Galileo:

1) sprawa o wartości przedmiotu sporu 80 000,00 zł. Powództwo zostało oddalone w całości, ze względu na przedawnienie roszczeń powodów. Od wyroku powodowie złożyli apelację, która została oddalona wyrokiem z dnia 25 lutego 2025 r.

2) sprawa o wartości przedmiotu sporu 80 000,00 zł. Powództwo zostało oddalone wyrokiem z dnia 25 lutego 2025 r., ze względu na przedawnienie roszczeń. Powód nie złożył apelacji, w wyniku czego wyrok się uprawomocnił.

Ponadto do tej pory Spółka Galileo zawarła w pięciu sprawach ugody, na mocy których doszło do zapłaty należności z tytułu obniżenia ceny i umorzenia postępowań sądowych.

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

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku trzy spółki z Grupy, tj. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k. („Projekt 3”), Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. („SPV4”) oraz Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k. („Projekt 4”) były stronami (w charakterze wnioskodawców) postępowań egzekucyjnych toczących się przeciwko kilku powiązanym ze sobą spółkom, które były sprzedającymi lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży niektórych nieruchomości gruntowych. Roszczenia ww. spółek z Grupy stanowią w szczególności roszczenia o zwrot wpłaconych zadatków czy też żądania zapłaty ich podwójnej wysokości. Ponadto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku toczyły się postępowania o wyjawienie majątku dłużnika (trzy sprawy w toku) jak również trzy postępowania o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu (zakończone doręczeniem wnioskowanych tytułów wykonawczych).

Na podstawie aktualnego statusu przedmiotowych postępowań oraz najlepszej oceny Zarządu, Grupa rozpoznała odpis aktualizujący wartość aktywów w kwocie 2,6 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023, a następnie w związku z podpisaniem umowy, o której mowa poniżej oraz odzyskaniem 0,9 miliona złotych w roku 2024, Grupa część odpisu rozwiązała. Na dzień 30 września 2025 pozostała kwota odpisu wyniosła 1,7 miliona złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

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

W konsekwencji w związku z wykreśleniem hipoteki z nieruchomości należącej do spółki z Grupy, spółka ta cofnęła powództwo w tym zakresie, zaś w. związku z wydaniem spółce z Grupy kwoty objętej jednym z roszczeń, spółka ta zobowiązała się nie egzekwować tego roszczenia, pomimo że zapadł prawomocny wyrok zasądający na korzyść spółki.

Ponadto w ramach powyższych postępowań egzekucyjnych:

- w dniu 28 kwietnia 2025 r. odbyła się licytacja komornicza, podczas której Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 4 sp.k. („Projekt 4”) wylicytowała udział w wysokości 174/480 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 32A za cenę PLN 1 011 103,50 (cena wywoławcza stanowiąca 75% oszacowanej wartości udziału w nieruchomości). Dnia 1 września 2025 r. sąd wydał postanowienie o przysądzeniu własności. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 1 października 2025 r.. Uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności oznacza, że Projekt 4 stała się formalnie właścicielem ww. udziału w nieruchomości;
- w dniu 25 czerwca 2025 r. odbyła się licytacja komornicza, podczas której Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 4 sp.k. („Projekt 4”) wylicytowała udział w wysokości 6/16 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 15 za cenę 800 000,00 zł. Sąd wydał postanowienie o udzieleniu przybicia. Grupa oczekuje na doręczenie wezwania do zapłaty ceny przez komornika. Oznacza to, że Projekt 4 nie jest jeszcze formalnie właścicielem ww. udziału w nieruchomości (właścicielem stanie się po spełnieniu warunków licytacyjnych, wydaniu przez sąd postanowienia o przysądzeniu własności i jego uprawomocnieniu).

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczania ryzyka walutowego lub ryzyka stopy procentowej wynikającego z działalności Grupy i jej źródeł finansowania. Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą środki pieniężne, inne krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone spółkom realizującym wspólne przedsięwzięcia i spółkom zależnym Grupy, kredyty bankowe, obligacje, instrumenty finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu, należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Grupy i pozyskiwanie finansowania dla jej działalności.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 września 2025 roku nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (Nota 32). Od końca roku nie nastąpiły żadne zmiany w pomiarach zarządzania ryzykiem przeprowadzanych przez Spółkę ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Wstępne szacunki Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wskazują, że wzrost PKB Polski w 2025 roku powinien oscylować wokół 3,3%, w porównaniu z 2,9% w 2024 roku. Konsumpcja gospodarstw domowych wzrosła o 3,6% (3,1% w 2024 roku), a konsumpcja publiczna wzrosła o 5% (7,0% w 2024 roku), podczas gdy inwestycje trwałe wzrosły o 8,9% (1,3% w 2024 roku). W 2025 roku prognozowany wzrost realnego PKB wynosi 3,6%.

Oczekuje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrośnie do 6,9%–7% PKB w 2025 roku, do czego przyczynią się zwiększone wydatki na obronność oraz ochronę zdrowia. Stopa bezrobocia ma nieznacznie wzrosnąć do 5,6% w 2025 roku, a następnie spaść w kolejnych miesiącach bieżącego roku i w 2026 roku.

W III kwartale 2025 roku sprzedaż w większości miast była wyższa niż w poprzednim kwartale. Jedynym miastem, w którym odnotowano spadek sprzedaży, było Trójmiasto, chociaż wynik z III kwartału 2025 roku był nadal wyższy w tym mieście. Łącznie deweloperzy sprzedali 10 800 mieszkań na sześciu rynkach, czyli o 8% więcej niż w II kwartale 2025 roku. Sprzedaż była najwyższa od I kwartału 2024 roku

Jednocześnie deweloperzy wyraźnie spowolnili tempo wprowadzania nowych ofert – we wszystkich sześciu aglomeracjach wprowadzili na rynek mniej niż 9500 mieszkań, co stanowi najniższy wynik od I kwartału 2023 roku. Nowa oferta w ujęciu kwartalnym była niższa we wszystkich miastach z wyjątkiem Warszawy, gdzie deweloperzy wprowadzili na rynek o 18% więcej mieszkań niż w II kwartale 2025 roku

Wzrost sprzedaży w III kwartale 2025 roku wynika głównie z obniżki stóp procentowych. Cykl obniżek rozpoczął się w maju 2025 roku, co spowodowało spadek podstawowej stopy procentowej NBP o 100 punktów bazowych do końca III kwartału i zachęciło potencjalnych klientów do powrotu na rynek mieszkaniowy i zapoznania się z ofertą deweloperów. Do końca 2025 roku spodziewane są dalsze obniżki stóp procentowych, co ma zasadnicze znaczenie dla dalszego powrotu klientów na rynek.

Koszty budowy pozostają stabilne, co pozwoliło na wprowadzenie inwestycji na rynek po cenach podobnych do tych z poprzedniego kwartału, przy zachowaniu rentownej marży.

We wrześniu 2025 roku WIBOR6M spadł do 4,4% z 5,8% na koniec 2024 roku. Najnowsze prognozy dotyczące przyszłości stóp procentowych przewidują obniżki o 25–50 punktów bazowych, których nadal można się spodziewać w 2025 roku i na początku 2026 roku. W następstwie obniżki stóp procentowych łączna liczba zapytań o kredyty hipoteczne w Polsce składanych przez potencjalnych nabywców przy rynkowych stopach procentowych w trzecim kwartale 2025 roku wzrosła o około 40% w ujęciu rok do roku, chociaż większość tych wniosków dotyczy refinansowania kredytów o stałym oprocentowaniu zaciągniętych w okresie, gdy stopy procentowe były najwyższe. Eksperci zakładają, że podstawowa stopa procentowa NBP może spaść nawet do 3,5% w 2026 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

Na sytuację na rynku pierwotnym w III kwartale 2025 r. największy wpływ miały po stronie podaży działania związane z wdrażaniem ustawy o przejrzystości cen, natomiast po stronie popytu – z jednej strony spadające stopy procentowe, a z drugiej strony wakacje i pewne oczekiwania dotyczące pojawienia się wszystkich cen w Internecie.

Po raz pierwszy od III kwartału 2023 r. nowa podaż była mniejsza niż liczba sprzedanych mieszkań, dzięki czemu oferta, która była silnie budowana w ostatnich kwartałach, nieznacznie spadła. Na koniec września w 6 największych miastach odnotowano 60 300 mieszkań w ofercie, czyli o 2,4% mniej niż kwartał wcześniej.

W III kwartale 2025 r. największy procentowy spadek podaży odnotowano w Trójmieście (-7,4%) i Łodzi (-3,8%). W pozostałych miastach oferta spadła od 0,4% w Krakowie do 3,0% we Wrocławiu.

Średnie ceny sprzedanych mieszkań w sześciu miastach spadły o 2,1%. Największe spadki odnotowano w Trójmieście (-4,7% kw./kw.) i Łodzi (-2,7% kw./kw.). W Warszawie średnia cena sprzedanych mieszkań spadła o 2%. Średnia cena sprzedanych mieszkań w Poznaniu, Wrocławiu i Krakowie pozostała stabilna.

Liczba gotowych i niesprzedanych mieszkań łącznie na sześciu największych rynkach wzrosła o 13,7% w porównaniu z poprzednim kwartałem.

W ciągu dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 r. odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę o 28% w porównaniu z tym samym okresem w 2024 r.

W wyniku dużej konkurencji na rynku w ostatnich miesiącach nadal można było zaobserwować dużą elastyczność deweloperów w zakresie negocjowania cen mieszkań. Rabaty i interesujące możliwości sprzedaży były standardem w wielu oferowanych projektach. Rynek był zdominowany przez nabywców poszukujących mieszkań na własne potrzeby. Niewielka skala zakupów przez inwestorów ma charakter trwały. Posiadacze oszczędności preferują alternatywne formy inwestycji, a ostrożność sprzyja ogłoszeniu różnych form ograniczeń lub opodatkowania dochodów z wynajmu.

Grupa obserwuje sytuację i przygotowuje odpowiednią ofertę.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Według GUS roczna stopa inflacji w Polsce we wrześniu 2025 r. wyniosła 2,9% w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, podczas gdy pod koniec 2024 r. wynosiła 4,7%.

Jest to najniższy poziom od czerwca 2024 r., spowodowany spowolnieniem wzrostu cen żywności i napojów bezalkoholowych (4,2% w porównaniu z 4,9% w sierpniu), edukacji (6,8% w porównaniu z 8,6%), rekreacji i kultury (2,5% w porównaniu z 2,9%), mieszkalnictwa i usług komunalnych (4,1% w porównaniu z 4,2%), restauracjach i hotelach (5,4% w porównaniu z 5,7%) oraz komunikacji (5,4% w porównaniu z 5,9%). Natomiast ceny wzrosły szybciej w przypadku napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych (6,8% w porównaniu z 6,6%) oraz różnych towarów i usług (2% w porównaniu z 1%), podczas gdy wzrost cen utrzymał się na stałym poziomie w przypadku zdrowia (4,8%). Jednocześnie spadki cen zmniejszyły się w przypadku transportu (-3,8% w porównaniu z -5,4%), wyposażenia wnętrz, sprzętu gospodarstwa domowego i rutynowej konserwacji gospodarstwa domowego (-0,9% w porównaniu z -1,1%) oraz odzieży i obuwia (-0,8% w porównaniu z -1,5%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne we wrześniu pozostały na niezmiennym poziomie w porównaniu z poprzednimi dwoma miesiącami, co potwierdza wstępne szacunki.

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

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

Wysoki poziom stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy w postaci wysokich kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – całkowite koszty finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniosły 20,6 mln złotych (w tym wydatki kapitałowe), w porównaniu do 18,2 mln złotych w roku zakończonym 30 czerwca 2024 roku. Oprocentowanie referencyjne (WIBOR) na dzień 30 września 2025 r. wyniosło 4,58% (WIBOR 6M), w porównaniu do 5,86% w okresie porównawczym roku poprzedniego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

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

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

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

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 roku i ustabilizowały się w 2023 roku oraz w 2024 roku. Jednakże nadal istnieje ryzyko, że koszty budowy mogą rosnąć w 2025 roku. Dotychczasowy wzrost wynikał głównie z rosnących cen materiałów budowlanych i energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a także z kontynuacji konfliktu rosyjsko-ukraińskiego powodującego wzrost cen energii w całej Europie oraz niedobory pracowników budowlanych, a także wzrostu kosztów pracy ze względu na wzrost minimalnego średniego wynagrodzenia pracowników. Koszty pracy w budownictwie wzrosły o około 8,0% zgodnie z opublikowaną informacją w sierpniu 2025 roku.

Rosnące koszty wynikają nie tylko z warunków gospodarczych i inflacji, ale przede wszystkim ze zmian legislacyjnych. Znaczący wzrost wynikał z dwukrotnej podwyżki płacy minimalnej, która w lipcu 2024 r. osiągnęła poziom 4 300 zł brutto, a od stycznia 2025 roku 4 666 zł brutto, oraz podwyżek w wielu branżach spowodowanych inflacją. Każda podwyżka płac automatycznie zwiększa składki ZUS i inne wydatki pracodawcy. Dodanie kosztów wdrożenia, szkoleń i świadczeń pozapłacowych drastycznie zwiększa ogólne koszty wynagrodzenia pracowników.

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

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

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

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

Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

Na dzień 30 września 2025 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 61,7 mln zł, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 53,1 mln zł, co stanowiło około 4,4% aktywów Grupy. W 2024 r. Grupa bada możliwość rozpoczęcia w czwartym kwartale 2025 r. budowy pierwszego projektu PRS.

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

Ryzyko legislacyjne i administracyjne

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

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

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

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

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

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

Ponadto z dniem 1 lipca 2024 r. zakończył się okres przejściowy obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o funduszu gwarancyjnym deweloperów (tzw. ustawa deweloperska), a od dnia 1 lipca 2024 r. sprzedaż mieszkań we wszystkich realizowanych projektach deweloperskich odbywa się już zgodnie z nową ustawą deweloperską. Ponadto z dniem 1 sierpnia 2024 r. wejdzie w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko legislacyjne i administracyjne**

Zmiana warunków technicznych dotyczy w szczególności wymagań dotyczących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których najważniejsze to:

- zmiana odległości między budynkami (co do zasady minimalna odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego o więcej niż 4 kondygnacjach naziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w kierunku granicy działki, ma wynosić co najmniej 5 metrów);
- obowiązek zapewnienia biologicznie aktywnej powierzchni co najmniej 25% powierzchni działek budowlanych przeznaczonych m.in. pod budowę budynków wielorodzinnych, chyba że z lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego wynika inny procent;
- zmiana minimalnej powierzchni lokali użytkowych, która wyniesie 25 m²;
- zwiększenie wymagań dotyczących organizacji placów zabaw przyjaznych dzieciom oraz terenów rekreacyjnych dla osób o specjalnych potrzebach w pobliżu budynków wielorodzinnych (zmienione przepisy wprowadzają wymagania dotyczące minimalnej powierzchni placu zabaw w stosunku do liczby mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub kompleksie takich budynków. Określają również wymagania dotyczące wyposażenia placów zabaw oraz ich ogrodzenia lub nawierzchni);
- obowiązek zapewnienia pomieszczenia do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych o powierzchni co najmniej 15 m².

Chociaż kolejna ważna zmiana dla rynku wejdzie w życie 1 stycznia 2026 r., to jednak Spółka musi ją już uwzględnić w kontekście przyszłych projektów. Mianowicie ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (tzw. ustawa o schronach) nakłada ważny obowiązek budowy schronów i kryjówek w nowych budynkach wielorodzinnych oraz w wybranych obiektach użyteczności publicznej. Ponadto w dniu 29 lipca 2025 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r., które określa warunki organizowania schronów tymczasowych oraz wymagania, jakie powinny spełniać schrony tymczasowe. W odniesieniu do ustawy o schronach, w 2025 r. nadal obowiązuje okres przejściowy, a nowe przepisy będą miały zastosowanie do projektów, dla których wniosek o pozwolenie na budowę zostanie złożony po 31 grudnia 2025 r. Schrony będą musiały spełniać określone normy bezpieczeństwa, wytrzymałości konstrukcyjnej i wyposażenia. Oznacza to dodatkowe koszty dla inwestorów i konieczność dostosowania projektów do nowych wymagań technicznych. Deweloperzy powinni uwzględnić te zmiany już na etapie planowania przyszłych inwestycji, aby uniknąć problemów z uzyskaniem pozwoleń po wejściu w życie przepisów.

Ponadto Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad ustawą mającą na celu zwiększenie dostępności gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Planuje się zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w granicach administracyjnych miast oraz rezygnację z prawa odkupu przez Krajowe Centrum Wspierania Rolnictwa.

Ponadto planuje się zmniejszenie wskaźnika miejsc parkingowych w ramach procedury ustawy o ułatwieniach (tzw. Lex deweloper), zmiany w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego poprzez wprowadzenie zasad udziału inwestorów, umożliwiając radzie gminy ustanowienie w uchwale, stanowiącej akt prawa lokalnego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w związku ze sporządzaniem zintegrowanych planów inwestycyjnych. Ma to na celu uregulowanie zakresu obowiązków gminy i inwestora, które mogą zostać ustalone w umowie urbanistycznej. Ponadto zaproponowano kilka zmian mających na celu usprawnienie procedury sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, uproszczenie procedur wydawania pozwoleń na budowę oraz skrócenie czasu oczekiwania na decyzje administracyjne w zakresie zmian zasad składania odwołań i skarg. Wprowadzenie tych zmian prawdopodobnie zmniejszy obciążenia biurokratyczne, które obecnie przedłużają procesy inwestycyjne nawet o kilka lat.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

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

(i) Ryzyko walutowe

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

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

Na dzień 30 września 2025 roku nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Grupy.

(ii) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Podejście Grupy do zarządzania płynnością ma na celu zapewnienie, w miarę możliwości, że zawsze będzie miała wystarczającą płynność, aby wywiązać się ze swoich zobowiązań w terminie wymagalności, zarówno w normalnych, jak i skrajnych warunkach, bez ponoszenia niedopuszczalnych strat lub ryzyka utraty reputacji Grupy.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy w podziale na odpowiednie grupy zapadalności w oparciu o okres pozostały od dnia sprawozdawczego do umownego terminu zapadalności. Kwoty ujawnione w tabeli są umownymi niedyskontowanymi przepływami pieniężnymi.

W tysiącach złotych (PLN)	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025:				
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	59 783	59 140	158 072	--	276 995
Odsetki od obligacji	23 350	17 800	9 489	-	50 639
Zabezpieczone kredyty bankowe	679	-	-	-	679
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 261	1 261	3 783	22 638	28 943
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	69 486	-	-	-	69 486
Razem	154 559	78 200	171 344	22 638	426 741

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

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań. Ryzyko płynności Grupy jest zarządzane przy użyciu powtarzalnego narzędzia planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez korzystanie z środków pieniężnych, kredytów bankowych i obligacji. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie i ich korzystne warunki.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę (patrz Nota 9). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Czynniki ryzyka finansowego

(iv) Ryzyko stopy procentowej

Obligacje zaciągnięte przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR6M powiększony o marżę. Na 30 września 2025 roku WIBOR6M wynosił 4,58% (na 31 grudnia 2024 roku wynosił 5,8%). Kredyty bankowe oparte są na stawce WIBOR3M lub WIBOR1M powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Na dzień 30 września 2025 r. spółka posiadała trzy serie obligacji: serię X w kwocie 60 mln zł z terminem wykupu w dniu 3 lipca 2026 r., serię P2023A w kwocie 60 mln zł z terminem wykupu w dniu 15 sierpnia 2027 r. oraz serię Y w kwocie 160 mln zł, która ma zostać spłacona w 2 transzach: 80 mln zł do 24 marca 2028 r. i 80 mln zł do 24 września 2028 r

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

	Na dzień 30 września 2025		Na dzień 31 grudnia 2024	
W tysiącach złotych (PLN)	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	738	(738)	2 500	(2 500)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 799)	2 799	(2 970)	2 970
Razem	(2 061)	2 061	(470)	470
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	738	(738)	2 500	(2 500)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 799)	2 799	(2 970)	2 970
Razem	(2 061)	2 061	(470)	470

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

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

Nowy wskaźnik referencyjny

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

Harmonogram wdrożenia:

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Nowy wskaźnik referencyjny

Rok 2026:

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

Rok 2027:

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

Rok 2028:

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

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

Grupa nie stosowała żadnych instrumentów zabezpieczających w celu ograniczenia ryzyka odsetkowego, ponieważ stopy procentowe w Polsce były bardzo niskie przez długi czas, a Grupa korzystała z niskich zmiennych stóp procentowych. Ze względu na wysoką inflację, zmienne stopy procentowe znacznie wzrosły, narażając Grupę na wysokie stopy procentowe. Grupa rozważała zastosowanie instrumentów zabezpieczających, ale na tym etapie nie było to korzystne, ponieważ koszty zabezpieczenia wraz z odsetkami kapitałowymi były zbliżone do zmiennych stóp procentowych, które Grupa będzie płacić. Na dzień 30 września 2025 stopa publikowana dla POLSTR 6M wynosiła 5,03%, w porównaniu do WIBOR 6M, która wynosiła 4,58%.

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

Nota 23 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z:

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

Umowa z głównym akcjonariuszem

Spółka jest stroną umowy konsultingowej zawartej ze spółką Luzon Ronson N.V. w dniu 1 lutego 2024 roku. Przedmiotem tej umowy jest wzajemne świadczenie usług. Wynagrodzenie należne Luzon Ronson N.V. za usługi świadczone Spółce na podstawie ww. umowy zostało określone na ryczałtową kwotę 83,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT), zaś wynagrodzenie należne Spółce za usługi świadczone na rzecz Luzon Ronson N.V. zostało określone na ryczałtową kwotę 25,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT). Zgodnie z ww. umową rozliczenie poniesionych przez obie strony w związku ze świadczeniem usług wydatków (takich jak koszty podróży czy zakwaterowania) każdorazowo będzie się odbywać w na podstawie kopii rachunków dokumentujących poniesienie tych wydatków przed daną stroną.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 1,0 mln. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 225 tys. złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku i 30 września 2024 roku kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki:

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

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

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 r. oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025			Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024		
	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem
W tysiącach złotych (PLN)						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 991	1 087	3 077	1 638	1 669	3 307
Premia dla Zarządu	2 332	–	2 332	48	90	138
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	159	–	159	204	–	204
Płatności w formie akcji	481	–	481	1 005	–	1 005
Inne ⁽¹⁾	–	536	536	99	554	653
Razem	4 962	1 622	6 585	2 994	2 313	5 307
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	89	–	89	83	–	83
Razem	5 051	1 622	6 673	3 077	2 313	5 390

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

Płatności w formie akcji

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

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

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia.

Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w 2024 roku wynosił 1,3 miliona złotych, natomiast w 2025 wynosi 0,5 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia**Udział w zyskach/(stratach) we wspólnych przedsięwzięciach**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Udzielone pożyczki	162	156
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	521	479
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	683	635
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(139)	(156)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	544	479

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

Pożyczki udzielone do wspólnym przedsięwzięciom

Za rok okres zakończony	30 września 2025	31 grudnia 2024
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	156	145
Splacone pożyczki	–	–
Naliczone odsetki	6	11
Saldo zamknięcia	162	156

Na dzień 30 września 2025 roku pożyczki udzielone spółkom prowadzącym wspólne przedsięwzięcia w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom prowadzącym wspólne przedsięwzięcia nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki prowadzące wspólne przedsięwzięcia i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom prowadzącym wspólne przedsięwzięcia były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**Pozwolenia na użytkowanie**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokalii (m2)
Nowa Północ 1B	Szczecin	8 sierpnia 2025	89	3 670
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	14 sierpnia 2025	12	948
Zielono Mi I	Warszawa	1 września 2025	91	5 522
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	24 września 2025	27	2 256
Viva Jagodno III	Wrocław	29 września 2025	58	2 841
Razem			277	15 236

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Ursus Centralny IId	Warszawa	361	Techbau Budownictwo Sp. z o. o.	13 stycznia 2025	118,8	Brak
Zielono Mi II	Warszawa	73	Hochtief Polska S.A.	1 kwietnia 2025	31,7	Brak
Startowe	Wrocław	198	Hochtief Polska S.A.	20 maja 2025	69,8	Brak
Nowe Warzymice VII.I	Szczecin	28	KMJ Deweloper Sp. z o. o.	1 lipca 2025	13,7	Brak
Nowa Północ 2A	Szczecin	83	Przedsiębiorstwo wielobranżowe "EBUD" – Przemysłówka Sp. z o. o.	14 lipca 2025	21,7	Brak
Między Drzewami II.2	Poznań	202	W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	30 lipca 2025	68,7	Brak
Razem		945			324,4	

Zaciągnięte i spłacone kredyty bankowe

Dnia 25 lutego 2025 roku finansowanie dla Inwestycji Nova Królikarnia 4bI zostało całkowicie spłacone.

Dnia 26 maja 2025 roku Grupa podpisała umowy o kredyt bankowy dla projektu Miasto Moje VIII w wysokości do 57,8 mln złotych.

Dnia 27 czerwca 2025 roku Grupa podpisała umowy o kredyt bankowy dla projektu Ursus Centralny IId w wysokości do 150,0 mln złotych.

Dnia 9 września 2025 roku finansowanie dla inwestycji Zielono Mi I zostało całkowicie spłacone.

Zakup gruntu

W dniu 22 stycznia 2025 roku spółka zależna od Spółki (Ronson Development Brzeska Sp. z o.o. uprzednio pod firmą: Ronson Development SPV14 Sp. z o.o.) przystąpiła do przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Brzeskiej 16 i wygrała przetarg oferując cenę 16 300 000 zł. Umowa przenosząca własność nieruchomości została zawarta w dniu 21 lutego 2025 roku. Cena za nieruchomość została zapłacona w całości. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki na Nieruchomości możliwa będzie realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą o powierzchni PUM i PUU ok. 3 400 m2.

W dniu 10 marca 2025 roku podmiot zależny Spółki (Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.) zawarł przedwstępną umowę nabycia nieruchomości położonej przy ul. Wolskiej w Warszawie. łączna cena za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będzie sumą następujących kwot netto: (i) kwoty 50 000 000 złotych (pięćdziesiąt milionów złotych) netto, (ii) kwoty stanowiącej równowartość pierwszej opłaty za oddanie ww. nieruchomości sprzedającemu w użytkowanie wieczyste (w wartości netto tej opłaty), (iii) kwoty stanowiącej opłatę za budynki i naniesienia, o ile taka opłata będzie należna, (iv) kwoty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, należnej zgodnie z właściwymi przepisami za rok, w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona (przy czym w świetle obecnie obowiązujących przepisów taka opłata za ten rok nie jest należna). Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest pozytywny wynik due diligence nieruchomości oraz nabycie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przez sprzedającego, powinno nastąpić nie później niż 25 października 2027 roku. Zgodnie z oczekiwaniami Spółki możliwe będzie wybudowanie na nieruchomości projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni 16 229 m2 PUM i 700 m2 PUU.

W dniu 9 kwietnia 2025 roku Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.– Retreat 2011 Sp.k., w wykonaniu wyżej wymienionej umowy przedwstępnej sprzedaży oraz w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej 13 grudnia 2024 roku (dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów przy ul. Polskiej 16), zawarła dwie odrębne umowy sprzedaży nieruchomości, na podstawie których nabyła dwie graniczące ze sobą nieruchomości położone w Warszawie, w dzielnicy Mokotów – nieruchomość położoną przy ul. Polskiej 14 o obszarze 3 207 m2 za cenę 10,1 mln złotych oraz nieruchomość położoną przy ul. Polskiej 16 o obszarze 1 055 m2 za cenę 2,7 mln zł. Cena sprzedaży za każdą z ww. nieruchomości została zapłacona. Zgodnie ze wstępną oceną Spółki nabycie tych nieruchomości umożliwi zwiększenie PUM w sąsiadującej inwestycji Zielono Mi o około 3 000m2.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Podpisanie przedwstępnej umowy zakupu gruntu

W dniu 28 kwietnia 2025 roku, w ramach postępowania egzekucyjnego, spółka Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. na licytacji komorniczej wylicytowała udział w wysokości 174/480 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 32A za cenę PLN 1 011 103,50 (cena wywoławcza stanowiąca 75% oszacowanej wartości udziału w nieruchomości). W dniu 1 września 2025 r. sąd wydał postanowienie o przysądzeniu własności. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 1 października 2025 r. Uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności oznacza, że Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. stała się formalnie właścicielem ww. udziału w nieruchomości.

W dniu 25 czerwca 2025 r. odbyła się licytacja komornicza, podczas której Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. wylicytowała udział w wysokości 6/16 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 15 za cenę 800 000,00 zł. Sąd wydał postanowienie o udzieleniu przybicia. Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 4 sp. k. nie została jeszcze wezwana do zapłaty ceny przez komornika. Oznacza to, że Ronson nie jest jeszcze formalnie właścicielem ww. udziału w nieruchomości (właścicielem stanie się po spełnieniu warunków licytacyjnych, wydaniu przez Sąd postanowienia o przysądzeniu własności i jego uprawomocnieniu).

W dniu 28 sierpnia 2025 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o liczbie mieszkań od 1 388 do 1 463 oraz ich powierzchni użytkowej od 74 496 m² do 77 745 m² oraz powierzchni użytkowej usługowej i handlowej od 4 234 m² do 4 658 m² na części nieruchomości położonej przy ul. Gierdziejewskiego 7 w Warszawie (dzielnica Ursus), w trybie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Przedmiotowa uchwała przewiduje zrealizowanie przez spółkę z Grupy (Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 7 sp. k.) w trybie przepisów ww. ustawy inwestycji towarzyszących polegających na (i) budowie układu komunikacyjnego – ulic położonych w rejonie ulicy Gierdziejewskiego i Posagu 7 Panien, oraz (ii) budowie na części nieruchomości (co do której nabycia ww. spółka z Grupy zawarła przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego) publicznej szkoły podstawowej dla 645 uczniów wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz darowanie jej na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy zgodnie z wcześniej zawartymi umowami pomiędzy tą spółką a Miastem Stołecznym Warszawa, w tym przedwstępnymi umowami darowizn. Spółka ocenia wartość darowizn, o których mowa w (ii) powyżej na łączną kwotę około 105 mln zł netto. Uprawomocnienie się powyższej uchwały sprawi, że ww. przedwstępne umowy darowizn nie wygasną, a ponadto zostanie spełniony ostatni warunek zawieszający do zawarcia przyrzeczonej umowy nabycia przedmiotowej nieruchomości przez Spółkę.

W dniu 18 września 2025 roku spółka zależna Spółki (tj. Ronson Development SPV 15 sp. z o.o., działająca obecnie pod firmą Ronson Development Drobnera sp. z o.o.) zawarła warunkową umowę sprzedaży, na której podstawie zobowiązała się kupić przedmiotową nieruchomość położoną we Wrocławiu, osiedlu Nadodrże o powierzchni 2 439 m² za cenę netto w kwocie 32 400 000 zł oraz autorskie prawa majątkowe do projektów powstałych na podstawie umowy o prace projektowe za cenę netto w kwocie 1 600 000 zł. Umowa została zawarta pod warunkiem niewykonania przez Gminę Miejską Wrocław prawa pierwokupu.

Uchwały w sprawie dywidendy

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie umowy znaczącej nabycia nieruchomości

W dniu 16 października 2025 r. spółka zależna Spółki (tj. Ronson Development Drobnera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) w wykonaniu opisanej powyżej – w Nocie 25 warunkowej umowy sprzedaży, zawarła umowę przeniesienia własności, na podstawie której nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu, w dzielnicy Śródmieście o powierzchni 2 439 m2 oraz autorskie prawa majątkowe do projektów powstałych na podstawie umowy o prace projektowe za łączną cenę w kwocie 34 000 000 zł. Cena sprzedaży została zapłacona.

Zgodnie ze wstępną oceną Spółki na nieruchomości będzie możliwa realizacja projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni lokali wynoszącej około 6 250 m2.

Pozwolenia na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m2)
Nova Królikarnia 3d*	Warszawa	15 października 2025	8	714
Razem			8	714

*Otrzymane pozwolenie na budowę dotyczy jednego z budynków przynależnych do projektu, którego łączna powierzchnia wynosi 2 025 m2

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	Instalnika Sp. z o. o	16 października 2025	10,7	Brak
Razem		5			10,7	

Zaciągnięte i spłacone kredyty bankowe

Dnia 30 października 2025 roku finansowanie dla inwestycji Viva Jagodno III zostało całkowicie spłacone.

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

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		30 września 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	597 177	586 054
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	224 770	163 490
Razem aktywa trwałe		821 947	749 543
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		734	492
Należności od jednostek zależnych		227	363
Należności z tytułu podatku dochodowego		211	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	38 976	37 092
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		29 619	64 296
Razem aktywa obrotowe		69 766	102 243
Razem aktywa		891 713	851 787
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		3 334	2 853
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		445 408	388 843
Razem kapitał własny		609 791	552 745
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	9	217 212	275 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 439	714
Pożyczki od jednostek zależnych	8	-	12 089
Razem zobowiązania długoterminowe		219 651	288 744
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	9	59 783	-
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	9	2 211	9 129
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		277	1 169
Razem zobowiązania krótkoterminowe		62 271	10 299
Razem zobowiązania		281 922	299 042
Razem kapitał własny i zobowiązania		891 713	851 787

Noty zawarte na stronach 60 do 65 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeładowi/nie- badane)	3 miesięcy zakończonych 30 września 2025 (nie poddane przeładowi/nie- badane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (poddane przeładowi/nie- badane)	3 miesięcy zakończonych 30 września 2024 (nie poddane przeładowi/nie- badane)
<i>W tysiącach złotych</i>					
Przychody ze sprzedaży		12 690	5 632	10 438	2 162
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(7 436)	(1 671)	(4 494)	(1 780)
Pozostałe przychody/(koszty)		1 000	1 004	(52)	1
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		6 254	4 964	5 892	383
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	58 890	3 526	44 692	(876)
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		65 144	8 491	50 584	(492)
Przychody finansowe	10	15 049	5 253	16 251	4 807
Koszty finansowe	10	(21 627)	(6 982)	(21 498)	(6 420)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(6 578)	(1 729)	(5 247)	(1 614)
Zysk/(strata) brutto		58 566	6 762	45 337	(2 106)
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)		(2 000)	(1 548)	3 594	630
Zysk za rok		56 566	5 214	48 931	(1 476)
Pozostałe całkowite dochody		-	-	-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		56 566	5 214	48 931	(1 476)

Noty zawarte na stronach 60 do 65 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	388 843	552 745
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 września 2025	-	-	-	-	56 566	56 566
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	56 566	56 566
Płatności w formie akcji	-	-	481	-	-	481
Stan na 30 września 2025	12 503	150 278	3 334	(1 732)	445 408	609 791

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

Noty zawarte na stronach 60 do 65 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2025

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 września			2025	2024
W tysiącach złotych		Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto za okres			56 566	48 931
Korekty uzgadniające zysk za okres:				
do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:				
Przychody finansowe	10		(14 993)	(15 046)
Koszty finansowe	10		21 395	20 422
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych			176	(129)
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa			2 000	(3 594)
Rozliczony w czasie koszt zabezpieczenia obligacji			385	-
Płatności w formie akcji w kapitałach			481	1 005
Identyfikacja składnika aktywów na poziomie jednostki zależnej			(1 008)	-
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6		(58 890)	(44 692)
Podsuma			6 113	6 897
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności			(452)	(329)
(Zmniejszenie)/Zwiększenie należności od jednostek zależnych			136	8 237
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności			(893)	(2 729)
Podsuma			4 904	12 076
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)			(601)	(843)
Odsetki zapłacone	9		(27 087)	(19 002)
Odsetki otrzymane			7 056	22 021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej			(15 727)	14 252
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7		(58 900)	(585)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7		3 674	35 015
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6		48 790	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	6		(15)	(5)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej			(6 452)	34 425
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Wypłata dywidendy			-	(48 733)
Pożyczki otrzymane od podmiotów zależnych	8		-	14 000
Spłata pożyczek do jednostek zależnych	8		(12 497)	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	9		-	195 630
Spłata zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu			-	(27 232)
Spłata obligacji	9		-	(81 085)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej			(12 497)	52 580
Przepływy pieniężne netto			(34 677)	101 257
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			64 296	22 830
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu			29 619	124 086

Noty zawarte na stronach 60 do 65 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

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

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem. Spółka sporządziła Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 września 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 12 listopada 2025 roku.

Na dzień 30 września 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku), A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 30 września 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku), spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji Spółki (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje Spółki (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

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

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

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

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki Dominującej Grupy, niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe powinno być czytane łącznie ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy Ronson za śródroczny okres sprawozdawczy zakończony 30 września 2025 roku. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe jest dostępne wraz z Jednostkowym Sprawozdaniem Finansowym w niniejszym Śródrocznym Raporcie Finansowym.

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

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 12 listopada 2025 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

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

Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje Sprawozdania Finansowego Spółki ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Spółki.

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

Nota 5 – Sezonowość

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

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku:

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024
Stan na początek roku	586 054	519 740
Zwiększenia	15	5
Identyfikacja składnika majątku na poziomie spółki zależnej	1 008	–
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	–	(5)
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	58 890	66 314
Dywidenda od jednostki zależnej	(48 790)	–
Stan na koniec okresu	597 177	586 054

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

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

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

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku wyniósł 58,9 mln złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024.

W tysiącach złotych	Za okres zakończony 30 września 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Stan na początek okresu	200 582	240 294
Udzielone pożyczki	58 900	585
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(3 674)	(35 015)
Naliczone odsetki	13 512	18 829
Spląty odsetek	(5 574)	(24 111)
Stan na koniec roku razem	263 746	200 582
Aktywa krótkoterminowe	38 976	37 092
Aktywa długoterminowe	224 770	163 490
Stan na koniec roku razem*	263 746	200 582

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

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

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku (informacje zostały zawarte w Nocie 10). Wartość godziwa otrzymanych i udzielonych pożyczek nie różni się istotnie od jej wartości bilansowej.

Nota 8 – Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024:

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Obligacje

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

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 30 września 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 (badane)
Bilans otwarcia	285 071	225 320
Wykup obligacji	-	(139 886)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji	-	(20 114)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	220 000
Koszt emisji	-	(4 343)
Zamortyzowany koszt emisji	1 053	1 775
Odsetki naliczone	19 515	23 994
Odsetki spłacone	(26 433)	(21 675)
Bilans zamknięcia	279 206	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	61 994	9 129
Zobowiązania długoterminowe	217 212	275 942
Bilans zamknięcia	279 206	285 071

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

Nota 10 – Przychody i koszty finansowe netto

W tysiącach złotych	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku	Za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	13 512	4 963	14 370	4 646
Odsetki od lokat bankowych	1 482	279	676	159
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	56	10	1 205	2
Przychody finansowe	15 049	5 253	16 251	4 807
Odsetki od obligacji mierzone według amortyzowanego kosztu	(19 515)	(6 422)	(17 074)	(5 656)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(408)	-	(132)	(132)
Opłaty bankowe	(33)	(11)	(234)	(202)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg amortyzowanego kosztu	-	-	(1 852)	-
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg amortyzowanego kosztu	(1 053)	(355)	(1 130)	(416)
Inne	(617)	(194)	(1 076)	(15)
Koszty finansowe	(21 627)	(6 982)	(21 498)	(6 420)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6 578)	(1 729)	(5 247)	(1 614)

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązanymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z:

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

Umowa z głównym akcjonariuszem

Spółka jest stroną umowy konsultingowej zawartej ze spółką Luzon Ronson N.V. w dniu 1 lutego 2024 roku. Przedmiotem tej umowy jest wzajemne świadczenie usług. Wynagrodzenie należne Luzon Ronson N.V. za usługi świadczone Spółce na podstawie ww. umowy zostało określone na ryczałtową kwotę 83,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT), zaś wynagrodzenie należne Spółce za usługi świadczone na rzecz Luzon Ronson N.V. zostało określone na ryczałtową kwotę 25,0 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT). Zgodnie z ww. umową rozliczenie poniesionych przez obie strony w związku ze świadczeniem usług wydatków (takich jak koszty podróży czy zakwaterowania) każdorazowo będzie się odbywać w na podstawie kopii rachunków dokumentujących poniesienie tych wydatków przed daną stroną.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 1,0 mln. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 225 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku i 30 września 2024 roku kluczowy personel kierowniczy Spółki obejmował następujących członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

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

Wynagrodzenia wypłacone i należne lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 991	1 638
Premia dla Zarządu	2 332	48
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	159	204
Płatności w formie akcji	481	1005
Inne ⁽¹⁾	-	99
Razem	4 962	2 994
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	89	83
Razem	5 051	3 077

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

Płatności w formie akcji

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

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

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

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Boaz Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

Program opcji przewiduje korekty w alokacji opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Początkowy wpływ programu został rozpoznany w 2023 roku i wyniósł 1,6 miliona złotych, w 2024 roku wynosił 1,3 miliona złotych, natomiast w 2025 wynosił 0,5 miliona złotych.

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

Nota 12 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko płynności

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

W tysiącach złotych (PLN)	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025				
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	59 783	59 410	158 072	–	276 995
Odsetki od obligacji	23 350	17 800	9 489	–	50 639
Razem	83 133	76 940	167 561	–	327 633

W tysiącach złotych (PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2024				
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	–	59 568	216 374	–	275 942
Odsetki od obligacji	26 490	26 472	31 462	–	84 424
Razem	26 490	86 040	247 836	–	360 366

Nota 13 – Wydarzenia po dacie bilansowej

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

W imieniu Zarządu

Boaz Haim

Prezes Zarządu

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski

Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska

Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński

Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 12 listopada 2025 roku