

RONSON DEVELOPMENT SE

Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku
i Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie
Finansowe Ronson Development SE za okres trzech miesięcy
zakończony dnia 31 marca 2026 roku



SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	3
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	19
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	22
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	23
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026	49
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	49
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	50
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	51
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	52
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	53

Wstęp

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 31 marca 2026 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiada ponad 70% akcji. Na dzień 31 marca 2026 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 rejestrowego ustanowionego 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 jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Spółka wraz ze swoimi spółkami zależnymi ("Grupa") prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim oraz obejmującą budowę lokali pod tzw. najem instytucjonalny (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, Wrocław, Poznań i Szczecin.

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku Grupa sprzedała 122 lokale o łącznej wartości 99,6 milionów złotych, co stanowi wzrost o 27% (liczbie lokali) w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 roku, kiedy Grupa sprzedała 96 lokali o łącznej wartości 63,8 miliony złotych.

Do dnia 31 marca 2026 roku Grupa dostarczyła 52 lokale w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 54,0 milionów złotych w porównaniu do 300 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 189,7 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku.

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa posiada 608 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 571 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 37 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 180 lokali o łącznej powierzchni 65 745 m². W 2026 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 973 lokali o łącznej powierzchni 54 113 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 17 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 5 168 lokali o powierzchni około 294 205 m² w następujących miastach: Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Szczecinie, jak również 3 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 286 lokali o łącznej powierzchni około 11 551 m² w Warszawie.

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa była w trakcie budowy 1 projektu PRS obejmującego 240 lokali o łącznej powierzchni wynajmu 4 660 m².

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku w podziale na poszczególne projekty.

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾	
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%
Zielono Mi I	21	1 238	19 815	35,9%
Nova Królikarnia 4b1	3	748	15 584	28,2%
Viva Jagodno III	11	666	7 391	13,4%
Nowe Warzymice V.2	7	648	5 836	10,6%
Nowa Północ Ib	6	228	2 175	3,9%
Viva Jagodno IIa	1	81	966	1,7%
Ursus Centralny IIe	1	62	874	1,6%
Viva Jagodno IIb	1	65	718	1,3%
Miasto Moje VII	1	40	536	1,0%
Pozostałe ⁽²⁾	-	-	1 362	2,0%
Razem/Średnia	52	3 775	55 256	100%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	52	3 775	55 256	-

(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 przychody z tytułu najmu budynków (1,4 miliony złotych)

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu całkowitej zapłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali usługowych w projektach mieszkaniowych wykazany przez Grupę w trakcie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku wyniósł 55,3 milionów złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 35,6 milionów złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 19,6 milionów złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 35,5%. Spółki realizujące wspólne przedsięwzięcie nie miały istotnego wpływu, wyniki pozostają niezmienione w ujęciu pełnej konsolidacji.

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026

A. Wynik w podziale na projekty

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

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 31 marca 2026	Lokale przekazane do 31 grudnia 2025	Lokale przekazane w 2026 roku	Przychód rozpoznany w 2026 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/nie przekazane na 31 marca 2026 r.	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2026 r.	Lokale na sprzedaż/do przekazania po 31 marca 2026 r.
Zielono Mi I	Warszawa	Q3 2025	92	5 636	86	57	21	19 815	8	6	14
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	Q4 2025	11	2 515	8	4	3	15 584	1	3	4
Viva Jagodno III	Wrocław	Q3 2025	58	3 145	56	41	11	7 391	4	2	6
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	Q3 2025	27	2 263	25	14	7	5 836	4	2	6
Nowa Północ Ib	Szczecin	Q3 2025	89	4 233	77	65	6	2 175	6	12	18
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	76	75	1	966	-	-	-
Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q4 2024	291	16 127	290	288	1	874	1	1	2
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	152	151	1	718	-	-	-
Miasto Moje VII	Warszawa	Q4 2024	255	11 725	255	254	1	536	-	-	-
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11 238	178	178	-	40	-	-	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	66	-	32	-	-	-
Eko Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 304	36	36	-	10	-	6	6
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	-	-	1	-	1
Nowa Północ Ia	Szczecin	Q2 2024	110	5 230	109	108	-	-	1	1	2
Miasto Moje VI	Warszawa	Q1 2023	227	11 722	226	224	-	-	2	1	3
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	Q3 2025	12	942	11	11	-	-	-	1	1
Młody Grunwald III	Poznań	Q4 2017	108	7 091	107	107	-	-	-	1	1
Osiedle Vola	Warszawa	Q1 2024	84	4 851	83	83	-	-	-	1	1
Razem			2 330	134 554	2 293	2 212	52	53 977	29	37	66

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych przez Grupę w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2025 r.	Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2026 r.
Zielono Mi I	Warszawa	5 636	92	81	5	260	4 191	6
Viva Jagodno III	Wrocław	3 145	58	51	5	286	3 280	2
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 233	89	72	5	286	2 718	12
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	224	2	142	1 752	1
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	2 263	27	24	1	92	778	2
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	108	1	72	639	1
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16 127	291	290	-	-	124	1
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	152	-	-	61	-
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	40	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	76	-	-	16	-
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	36	-	-	10	6
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	11	-	-	-	1
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 515	11	8	-	-	-	3
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	83	-	-	-	1
Podsuma projekty zakończone*		92 502	1 557	1 501	19	1 138	13 608	37
Ursus Centralny IIId	Warszawa	19 281	361	195	40	2 212	30 168	126
Zielono Mi II	Warszawa	5 115	73	38	18	1 081	17 514	17
Między Drzewami II.2	Poznań	10 307	202	46	16	981	13 074	140
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	1 325	5	-	2	487	9 857	3
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 701	152	108	12	631	8 112	32
Nowa Północ IIa	Szczecin	3 909	83	14	7	288	3 002	62
Startowe	Wrocław	11 834	198	38	4	171	2 074	156
Między Drzewami II.1	Poznań	3 807	78	65	3	130	1 546	10
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	2 466	28	2	1	66	650	25
Podsuma projekty w realizacji**		65 745	1 180	506	103	6 048	85 997	571
Razem		158 247	2 737	2 007	122	7 185	99 605	608

* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

** Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2026" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży”.

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

Lokalizacja w tysiącach złotych	Sprzedaż w okresie trzech miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	31 marca 2026	31 marca 2025	w tysiącach złotych	Procentowo
Warszawa	71 768	38 657	33 111	86%
Poznań	14 621	6 826	7 795	114%
Szczecin	7 786	13 901	(6 115)	-44%
Wrocław	5 430	4 391	1 039	24%
Razem	99 605	63 775	35 830	56%

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2026 (3 miesiące)	4,23	4,20	4,29	4,29
2025 (3 miesiące)	4,20	4,13	4,28	4,18
2025 (12 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,23

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca			
	2026	2025	2026	2025
Przychody ze sprzedaży	13 047	45 212	55 256	189 951
Zysk brutto ze sprzedaży	4 632	15 236	19 619	64 012
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	1 978	12 343	8 379	51 855
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	1 635	9 715	6 925	40 815
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	423	(9 973)	1 792	(41 900)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 064)	(51)	(4 506)	(215)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 529)	(1 380)	(31 889)	(5 796)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(8 170)	(11 404)	(34 603)	(47 911)

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2026	31 grudnia 2025	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	243 580	239 187	1 044 810	1 010 971
Aktywa razem	327 479	332 402	1 404 688	1 404 966
Zaliczki otrzymane	50 953	43 387	218 558	183 384
Zobowiązania długoterminowe	98 720	100 468	423 449	424 648
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	80 080	82 713	343 495	349 603
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	148 679	149 222	637 744	630 715

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 wyniósł 6,9 milionów złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca		zmiana	
	2026	2025	wartościowo	%
	PLN			
	<i>(w tysiącach)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	55 256	189 951	(134 694)	-70,9%
Przychody	55 256	189 951	(134 694)	-70,9%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(35 638)	(125 939)	90 301	-71,7%
Koszt własny sprzedaży	(35 638)	(125 939)	90 301	-71,7%
Zysk brutto ze sprzedaży	19 619	64 012	(44 393)	-69,4%
Koszty sprzedaży i marketingu	(2 066)	(1 696)	(370)	21,8%
Koszty ogólnego zarządu	(7 911)	(9 263)	1 352	-14,6%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	16	15	1	6,7%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(20)	105	(125)	-119,1%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	9 639	53 172	(43 534)	-81,9%
Przychody finansowe	1 443	2 100	(657)	-31,3%
Koszty finansowe	(2 703)	(3 417)	714	-20,9%
Wynik operacji finansowych, netto	(1 260)	(1 317)	57	-4,3%
Zysk/(strata) brutto	8 379	51 855	(43 477)	-83,8%
Podatek dochodowy	(1 454)	(11 040)	9 586	-86,8%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	6 925	40 815	(33 891)	-83,0%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 925	40 815	(33 891)	-83,0%

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 134,7 miliony złotych (-70,9%) z 190,0 milionów złotych (300 lokali) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku do 55,3 milionów złotych (52 lokale) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku, co jest spowodowane mniejszą liczbą przekazanych lokali. Pomimo to odnotowano wyższą średnią cenę lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku wyniosła 1 063 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 633 tys. złotych za lokal w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 90,3 milionów złotych (-72%) z 125,9 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku do 35,6 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku, spadek spowodowany jest mniejszą liczbą jednostek dostarczonych do 31 marca 2026 roku w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Pomimo to wzrósł średni koszt wytworzenia na jednostkę. W raportowanym okresie wyniósł 684,5 tys. złotych na lokal w przekazanych lokalach w projektach będących w całości własnością Grupy, a w ciągu trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r wyniósł 419,8 tys. złotych na jednostkę dostarczoną.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 wyniosła 35,6% wobec 33,7% w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Zielono Mi I, Nova Królikarnia 4b1 i Viva Jagodno III. Porównując do okresu zakończonego 31 marca 2025 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIe oraz Miasto Moje VII.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,4 miliona złotych (22%) z 1,7 miliona złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku do 2,1 milionów złotych w analogicznym okresie 2026 roku. 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 spadły o 1,4 miliona złotych (-14,6%) z 9,3 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku do 7,9 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, co wynikało z braku dodatkowych premii wypłaconych w pierwszym kwartale 2025 roku.

Wynik operacji finansowych netto

Koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 1,3 miliona złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 1,3 miliona złotych w analogicznym okresie 2025 roku, jest to wynikiem:

- Spadku przychodów finansowych o 657 tysięcy złotych spowodowanego niższymi odsetkami otrzymanymi z lokat niż w analogicznym okresie trzech miesięcy 2025 roku,
- Spadku kosztów finansowych o 714 tysięcy złotych spowodowanego niższymi 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 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1 044 810	1 010 971
Nieruchomości inwestycyjne	68 708	64 268
Zaliczki otrzymane	218 558	183 384
Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek	350 542	382 723
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	60 793	60 215

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2026 roku wyniosła 1 044,8 milionów złotych w porównaniu do 1 011,0 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Wzrost ten wynikał z bezpośrednich kosztów budowy w łącznej kwocie 68,6 milionów złotych, co zostało częściowo skompensowane m.in. przez rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 35,1 milionów złotych.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2026 roku wyniosło 68,7 milionów złotych w porównaniu do 64,3 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Na dzień 31 marca 2026 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. Wzrost o 4,4 miliony złotych wynika z wydatków poniesionych w ramach projektu Biograficzna.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2026 roku wyniosło 218,6 milionów złotych wobec 183,4 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Wzrost wynika z zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali w kwocie 86,4 milionów złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku., co zostało skompensowane przez przychody rozpoznane z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych o łącznej wartości 54,0 milionów złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 350,5 milionów złotych na dzień 31 marca 2026 roku wobec 382,7 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Spadek zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim ze wcześniejszego wykupu obligacji serii X w wysokości 29,9 milionów złotych.

Poziom zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 marca 2026 roku wyniósł 349,2 milionów złotych, z czego kwota 3,3 miliony złotych obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 31 marca 2027 roku. Saldo obligacji obejmuje kwotę główną w wysokości 350,0 milionów złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,3 miliony złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (4,2 miliony złotych). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 792	(41 900)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 506)	(215)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(31 889)	(5 796)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku wyniosły 1,8 miliona złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2025 roku w wysokości 41,9 milionów złotych. Wzrost w wysokości 43,7 miliony złotych jest w głównej mierze efektem:

- Wzrostu przepływów pieniężnych netto o 29,5 milionów złotych związanego z otrzymanymi zaliczkami od klientów w łącznej kwocie 86,3 milionów złotych w porównaniu do kwoty 56,9 milionów złotych otrzymanych w analogicznym okresie 2025 roku,
- Braku płatności z tytułu nabycia gruntów w porównaniu o 16,3 milionami złotych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku,
- Spadku kwot otrzymanych, niezwolnionych z rachunków powierniczych o 11,9 milionów złotych,
- Spadku odsetek zapłaconych od obligacji i kredytów bankowych o 3,0 miliony złotych, które łącznie wyniosły 10,3 milionów złotych w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku w porównaniu z 13,2 milionami złotych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku,
- Wzrostu otrzymanych zwrotów podatku VAT o 8,7 milionów złotych.

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

- Wzrost wypływu środków pieniężnych z tytułu rozrachunków z wykonawcami inwestycji w kwocie 25,3 milionów złotych, które wyniosły 70,3 milionów złotych w pierwszych trzech miesiącach 2026 roku, w porównaniu do 45,1 milionów złotych w okresie zakończonych 31 marca 2025 roku,
- Spadek o 1,4 miliona złotych kwoty wygenerowanych odsetek z tytułu lokat,
- Wzrost płatności z tytułu rozliczenia podatku dochodowego netto o 1,3 miliona złotych w porównaniu z analogicznym okresem w 2025 roku.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 31,9 milionów złotych w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku w porównaniu do wypływów wynoszących 5,8 milionów netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2025 roku. Zmiana o 26,1 milionów złotych wynika przede wszystkim z:

- Wzrostu wypływu środków pieniężnych z tytułu wykupu obligacji o 29,9 milionów złotych,
- Wzrostu wartości otrzymanych kredytów bankowych o 39,8 milionów złotych, przy jednoczesnym wzroście spłat kredytów bankowych o 34,3 miliony złotych.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy na lata 2026–2027

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 2026 roku.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2025	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 marca 2026	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2026	Lokale do przekazania klientom	
Zielono Mi I	Warszawa	57	21	78	8	6	14	92
Viva Jagodno III	Wrocław	41	11	52	4	2	6	58
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	14	7	21	4	2	6	27
Nowa Północ Ib	Szczecin	65	6	71	6	12	18	89
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	4	3	7	1	3	4	11
Ursus Centralny IIe	Warszawa	288	1	289	1	1	2	291
Miasto Moje VII	Warszawa	254	1	255	-	-	-	255
Viva Jagodno IIb	Wrocław	151	1	152	-	-	-	152
Viva Jagodno IIa	Wrocław	75	1	76	-	-	-	76
Eko Falenty I	Warszawa	36	-	36	-	6	6	42
Miasto Moje VI	Warszawa	224	-	224	2	1	3	227
Nowa Północ IA	Szczecin	108	-	108	1	1	2	110
Osiedle Vola	Warszawa	83	-	83	-	1	1	84
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	11	-	11	-	1	1	12
Verdis I-IV	Warszawa	440	-	440	1	-	1	441
Młody Grunwald III	Poznań	107	-	107	-	1	1	108
Verdis Idea	Warszawa	10	-	10	1	-	1	11
Razem		1 968	52	2 020	29	37	66	2 086

(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 trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 – 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 2026 roku 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 31 marca 2026	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2026	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Miasto Moje VIII	Warszawa, Białołęka, ul. Marwińska	Q3 2024	120	32	152	7 701	Q2 2026
Między Drzewami II.1	Poznań, ul. Babimojska	Q2 2024	68	10	78	3 807	Q3 2026
Ursus Centralny II d	Warszawa, Ursus, ul. Habicha	Q3 2024	235	126	361	19 281	Q4 2026
Startowe	Wrocław, ul. Zatorska	Q2 2025	42	156	198	11 834	Q4 2026
Zielono Mi II	Warszawa, Mokotów, ul. Ananasowa.	Q2 2025	56	17	73	5 115	Q4 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewiczza	Q3 2025	21	62	83	3 909	Q4 2026
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q3 2025	3	25	28	2 466	Q4 2026
Nova Królikarnia 4a	Warszawa, ul. Jaśminowa	Q4 2025	2	3	5	1 325	Q1 2027
Między Drzewami II.2	Poznań, ul. Babimojska	Q3 2025	62	140	202	10 307	Q3 2027
Razem			609	571	1 180	65 745	

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów PRS, których ukończenie zaplanowane jest w roku 2027:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Biograficzna	Warszawa	Q4 2025	240	4 660	Q3 2027
Razem			240	4 660	

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy na lata 2026–2027

C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane w roku 2026

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
Marynin I	Warszawa	144	7 164
Bosco I	Warszawa	139	6 854
Stojowskiego I	Warszawa	137	6 661
Zielono Mi III	Warszawa	131	7 836
Drobnera	Wrocław	110	6 286
Nowa Północ IIb	Szczecin	65	3 319
Brzeska	Warszawa	60	3 400
Vivaldi I.1	Szczecin	57	3 004
Nowe Warzymice VII.2	Szczecin	20	1 568
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 025
Razem		878	48 117

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	8	6 451	Zakończony
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	1	4 719	Zakończony
Nowa Północ IB	Szczecin	6	3 210	Zakończony
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	4	2 986	Zakończony
Viva Jagodno III	Warszawa	4	2 506	Zakończony
Miasto Moje VI	Warszawa	2	1 752	Zakończony
Ursus Centralny IIe	Warszawa	1	1 039	Zakończony
Pozostałe projekty		3	1 373	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		29	24 035	
Ursus Centralny II d	Warszawa	235	179 243	Q4 2026
Miasto Moje VIII	Warszawa	120	81 671	Q2 2026
Zielono Mi II	Warszawa	56	57 849	Q4 2026
Między Drzewami II.1	Poznań	68	39 019	Q3 2026
Startowe	Wrocław	42	17 316	Q4 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin	21	9 468	Q4 2026
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	3	2 281	Q4 2026
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2026		545	386 846	
Między Drzewami II.2	Poznań	62	43 881	Q3 2027
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	2	9 857	Q1 2027
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2027		64	53 737	
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		609	440 583	
Razem		638	464 618	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”

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

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2026 (3 miesiące)	4,23	4,20	4,29	4,29
2025 (3 miesiące)	4,20	4,13	4,28	4,18
2025 (12 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,23

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Za okres 3 miesięcy do dnia 31 marca			
	2026	2025	2026	2025
Przychody z tytułu usług doradczych	222	580	942	2 437
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1 789	1 138	7 576	4 780
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego)	(1 643)	(1 752)	(6 968)	(7 360)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	1 635	9 715	6 925	40 815
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(224)	(3 350)	(950)	(14 074)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(607)	6 151	(2 570)	25 843
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 074)	(95)	(29 960)	(400)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 905)	2 706	(33 480)	11 368

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	31 marca 2026	31 grudnia 2025	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Inwestycje w jednostkach zależnych	139 533	139 728	598 514	590 590
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	87 117	87 314	373 678	369 052
Aktywa razem	230 230	240 637	987 549	1 017 102
Zobowiązania długoterminowe	80 853	81 729	346 813	345 443
Zobowiązania krótkoterminowe	949	9 942	4 071	42 023
Kapitał własny	148 428	148 966	636 665	629 636

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadają akcji ani praw do akcji Spółki i w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 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.).

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

Umowy z akcjonariuszami

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

Spółka nie ma wiedzy na temat umów obowiązujących pomiędzy akcjonariuszami.

Zmiany w strukturze Grupy

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze Grupy.

Struktura Grupy na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku została zaprezentowana w Nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sezonowość

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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.

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

Wykonując powyższy obowiązek ustawowy Spółka w dniu 29 grudnia 2025 roku opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki oraz Grupy na dzień 31 grudnia 2026 roku (<https://ronson.pl/en/investor-relations/obligacje/>).

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 powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi obejmowały: wynagrodzenie płatne podmiotom powiązаныm z członkami Zarządu, z tytułu usług świadczonych przez te podmioty, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm w ramach Grupy oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83,0 tysięcy złotych, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 256,0 tysięcy złotych. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 75,0 tysięcy złotych.

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
- na dzień 28 listopada 2025 roku 20% Opcji zostało przyznanych, ale nie zrealizowanych
- 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.). Wpływ programu w 2026 wynosi 0,1 miliona złotych.

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

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej

Na dzień 31 marca 2026 roku Spółka i Grupa 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 w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku były 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. prowadzi spór z Skarbem Państwa w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości. Więcej informacji na temat istotnych spraw sądowych znajduje się w Nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku;
- b) spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., która realizowała projekt deweloperski Galileo zakończony w 2012 roku, jest powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo, jego ubezpieczycielowi oraz innym podmiotom zaangażowanym w realizację projektu i ich ubezpieczycielom. Przedmiotem postępowania jest uznanie odpowiedzialności tych podmiotów za szkody poniesione przez wyżej wymienioną spółkę w związku z nieprawidłową realizacją projektu oraz odszkodowanie;
- c) na podstawie 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 sprzedawcami (lub w inny sposób uczestniczyły w transakcjach sprzedaży nieruchomości). Postępowania te mają na celu egzekucję wierzytelności z tytułu zwrotu zaliczek lub zapłaty zaliczek w podwójnej wysokości, a także zwrotu udzielonej pożyczki. Więcej informacji na temat istotnych spraw sądowych znajduje się w Nocie 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz Nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku;
- d) w dniu 31 grudnia 2025 r. spółka zależna Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. - City 1 sp.k. otrzymała pozew wniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową City Link 4 z siedzibą przy ul. Skierniewickiej 34A w Warszawie. Roszczenie dotyczy wykonania prac remontowych związanych z rzekomymi wadami części wspólnych nieruchomości lub, alternatywnie, wypłaty odszkodowania (lub obniżenia ceny w ramach gwarancji) w wysokości 3,1 milionów złotych wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę. W dniu 13 lutego 2026 r. Spółka złożyła formalną odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Grupa uważa roszczenia za bezzasadne. Ponadto Grupa pozostaje w stałej współpracy z Generalnym Wykonawcą, który obecnie przeprowadza niezbędne naprawy i pozostaje zobowiązany umową gwarancyjną do usunięcia wszelkich ewentualnych wad.

Gwarancje udzielone przez Spółkę lub spółki zależne

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 milionów złotych.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 67 osób w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku w porównaniu do 69 osób w okresie trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

Sprawozdanie Zarządu

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki, wraz z danymi porównywalnymi, zostały przygotowane zgodnie z obowiązującymi zasadami (polityką) rachunkowości i przedstawiają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową oraz wyniki działalności Spółki i jej jednostek zależnych;
- b) Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 maja 2026 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 14 maja 2026 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 655	7 517
Nieruchomości inwestycyjne	9	68 708	64 268
Wartości niematerialne i prawne		806	887
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	5 157	5 157
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie		570	548
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	13 563	12 420
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	58 009	71 473
Aktywa trwałe razem		154 469	162 271
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	986 801	939 498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	86 150	87 895
Zaliczki na grunty	12	1 450	1 450
Należności z tytułu podatku dochodowego		883	720
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		162	162
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		28 149	31 743
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		146 625	181 228
Aktywa obrotowe razem		1 250 219	1 242 695
Aktywa razem		1 404 688	1 404 966
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 382	150 278
Płatności w formie akcji		3 478	3 478
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		473 113	466 188
Kapitał własny razem		637 744	630 715
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	14	345 847	345 443
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	16	57 705	59 797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	19 127	18 638
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	770	770
Zobowiązania długoterminowe razem		423 449	424 648
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	63 207	72 164
Obligacje	14	-	29 897
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	14	3 348	7 166
Zabezpieczone kredyty bankowe	14	1 347	217
Zaliczki otrzymane	19	218 558	183 384
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		1 210	1 681
Rezerwy		5 527	5 527
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	47 210	49 149
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	16	3 088	418
Zobowiązania krótkoterminowe razem		343 495	349 603
Zobowiązania razem		766 944	774 251
Pasywa razem		1 404 688	1 404 966

Noty zaprezentowane na stronach od 23 do 48 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	55 256	189 951
Przychody ze sprzedaży		55 256	189 951
Koszty sprzedaży	20	(35 638)	(125 939)
Zysk brutto		19 619	64 012
Koszty sprzedaży i marketingu		(2 066)	(1 696)
Koszty ogólnego zarządu		(7 911)	(9 263)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		16	15
Pozostałe koszty		(568)	(975)
Pozostałe przychody		548	1 080
Wynik z działalności operacyjnej		9 639	53 172
Przychody finansowe		1 443	2 100
Koszty finansowe		(2 703)	(3 417)
Wynik operacji finansowych netto		(1 260)	(1 317)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		8 379	51 855
Podatek dochodowy (koszt)	17	(1 454)	(11 040)
Zysk netto z działalności		6 925	40 815
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		6 925	40 815
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		6 925	40 815
Całkowity zysk netto z działalności		6 925	40 815
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		6 925	40 815
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		6 925	40 815

Noty zaprezentowane na stronach od 23 do 48 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

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 2026	12 503	150 278	3 478	(1 732)	466 188	630 715
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 31 marca 2026	-	-	-	-	6 925	6 925
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	6 925	6 925
Płatności w formie akcji	-	-	104	-	-	104
Stan na dzień 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 582	(1 732)	473 113	637 744

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 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	389 922	533 824
Całkowite dochody:						
Zysk za rok zakończony 31 marca 2025	-	-	-	-	40 815	40 815
Całkowite dochody	-	-	-	-	40 815	40 815
Płatności w formie akcji	-	-	163	-	-	163
Stan na dzień 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 016	(1 732)	430 737	594 803

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 48 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończony 31 marca		2026	2025
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		6 925	40 815
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		293	238
Koszty finansowe		2 670	3 387
Przychody finansowe		(1 432)	(2 067)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		22	(3)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		22	34
Płatności w formie akcji w kapitałach		104	163
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		1 454	11 040
Podsuma		10 057	53 608
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(27 589)	81 808
Zakup gruntów		-	(16 300)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		2 394	(9 565)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		3 594	(8 304)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		(9 432)	(2 769)
Zmiana stanu rezerw		-	(187)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	19	35 174	(127 483)
Podsuma		14 198	(29 192)
Odsetki zapłacone		(10 264)	(13 242)
Odsetki otrzymane		602	1 963
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(2 745)	(1 429)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 792)	(41 900)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(72)	(36)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(4 434)	(179)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(4 506)	(215)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	14	54 720	14 946
Spłata kredytów bankowych	14	(53 590)	(19 256)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji		(60)	-
Wykup obligacji		(29 900)	-
Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenionego według zamortyzowanego kosztu		(418)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(2 641)	(1 486)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(31 889)	(5 796)
Przepływy pieniężne netto		(34 603)	(47 911)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		181 228	289 178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		146 625	241 267

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 54 453 tys. złotych na dzień 31 marca 2026 oraz 1 286 tys. złotych na dzień 31 marca 2025 roku

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 48 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 31 marca 2026 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiada ponad 70% akcji. Na dzień 31 marca 2026 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 rejestrowego ustanowionego 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

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

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 14 maja 2026 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 2025 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 3–18).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2026 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 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

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 2025 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.

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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			31 marca 2026	31 grudnia 2025
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 Skyline Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
6 Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	Polska	100%	100%
7 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
8 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2007	Polska	100%	100%
9 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
10 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
11 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
12 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	Polska	100%	100%
13 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	Polska	100%	100%
14 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
15 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
16 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
17 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
18 Ronson Development Nowy Marynin Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
19 Ronson Development Zaborowska Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
20 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
21 Ronson Development Sobieskiego Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
22 Ronson Development Biograficzna Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
23 Ronson Development Marynin Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
24 LivinGO Holding sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
25 Ronson Development Brzeska Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
26 Ronson Development Drobnera Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
27 Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
28 Ronson Development SPV17 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
29 Ronson Development SPV18 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
30 Ronson Development SPV19 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:				
31 Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
32 Ronson Development Sp z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
33 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Viva Jagodno Sp. k.	2009	Polska	100%	100%
34 Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
35 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
36 LivinGO Ursus Sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
37 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
38 Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Nowe Warzymice Sp. k	2011	Polska	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. – Providence 2011 Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
41 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Miasto Marina Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
42 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – City 1 Sp.k.	2012	Polska	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Miasto Moje Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
44 Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
45 Ronson Development Sp. z o.o. – City 4 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
46 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
50 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. – Stojowskiiego Sp.k. (3)	2017	Polska	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
54 Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			31 marca 2026	31 grudnia 2025
55 Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
56 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
57 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
58 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%
59 Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
60 Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
61 Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
62 Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
63 Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%
c. Inne podlegające konsolidacji pełnej – powiązania przez zarząd:				
64 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%
65 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%
d. inne niepodlegające konsolidacji pełnej – wspólne przedsięwzięcia:				
66 Coralchief Sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%
67 Coralchief Sp. z o.o. – Projekt I 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) 99,7% udziałów w spółce posiada Ronson Development SE, pozostałe 0,3% udziałów posiadają: Ronson Development sp. z o.o. (0,18%), Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. (0,09%), Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. (0,03%), wszystkie te spółki są w 100% własnością Ronson Development SE.

(3) w dniu 14 kwietnia 2026 roku do rejestru przedsiębiorców KRS zostało wpisane połączenie Ronson Development South sp. z o.o. jako spółki przejmującej oraz Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. jako spółki przejmowanej, w wyniku którego spółka Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. została w całości przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i wykreślona z rejestru przedsiębiorców KRS.

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 Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Nie ma koncentracji klientów (tj. przychody od jednego klienta nie przekraczają 10% przychodów), przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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

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

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 marca 2026

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	783 442	114 080	1 493	72 437	136 184	10 915	126 209	-	94 897	-	-	(761)	1 338 894
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65 793	-	65 793
Aktywa razem	783 442	114 080	1 493	72 437	136 184	10 915	126 209	-	94 897	-	65 793	(761)	1 404 687
Zobowiązania segmentu	294 984	10 037	619	4 881	45 469	-	18 123	-	12 904	-	-	(619)	386 399
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380 545	-	380 545
Zobowiązania razem	294 984	10 037	619	4 881	45 469	-	18 123	-	12 904	-	380 545	(619)	766 944

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2025

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	747 656	119 229	1 493	67 206	118 424	10 905	124 073	-	93 349	-	-	(783)	1 281 552
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123 414	-	123 414
Aktywa razem	747 656	119 229	1 493	67 206	118 424	10 905	124 073	-	93 349	-	123 414	(783)	1 404 966
Pasywa segmentu	270 343	22 048	619	2 543	32 559	-	16 457	-	12 148	-	-	(619)	356 096
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418 155	-	418 155
Pasywa razem	270 343	22 048	619	2 543	32 559	-	16 457	-	12 148	-	418 155	(619)	774 251

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	22 259	15 594	10	286	-	-	9 077	-	8 043	-	(2)	(10)	55 256
Koszty sprzedaży	(12 995)	(9 734)	-	(123)	-	-	(6 738)	-	(6 051)	-	2	-	(35 638)
Wynik segmentu	8 289	5 699	(26)	120	(251)	2	1 924	-	1 768	-	-	26	17 550
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7 706)	-	(7 706)
Amortyzacja	(58)	(3)	-	-	(7)	-	(6)	-	(1)	-	(131)	-	(205)
Wynik działalności operacyjnej	8 231	5 696	(26)	120	(258)	2	1 919	-	1 766	-	(7 837)	26	9 639
Przychody/koszty finansowe netto	797	9	(7)	(6)	1	(1)	80	-	12	-	(2 152)	7	(1 261)
Wynik przed opodatkowaniem	9 027	5 705	(33)	114	(257)	-	1 999	-	1 778	-	(9 989)	33	8 378

Podatek dochodowy

Zysk/(strata) netto za okres

(1 454)

6 925

(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.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025

	Warszawa		Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem ⁽²⁾	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy			Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	176 597	2 843	10	273	6 753	-	2 428	-	1 057	-	-	(10)	189 951
Koszty sprzedaży	(115 671)	(2 521)	-	(113)	(5 423)	-	(1 410)	-	(812)	-	11	-	(125 939)
Wynik segmentu	58 953	92	(24)	157	145	(1)	874	-	66	-	-	24	60 285
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6 940)	-	(6 940)
Amortyzacja	(53)	(3)	-	-	(1)	-	-	-	(2)	-	(114)	-	(173)
Wynik działalności operacyjnej	58 900	89	(24)	157	144	(1)	874	-	64	-	(7 054)	24	53 172
Przychody/koszty finansowe netto	1 024	7	(3)	(8)	9	(1)	33	-	22	-	(2 405)	3	(1 317)
Wynik przed opodatkowaniem	59 924	97	(27)	149	153	(2)	906	-	86	-	(9 459)	27	51 855
Podatek dochodowy													(11 040)
Zysk/(strata) netto za okres													40 815

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

Nota 9 – Nieruchomości inwestycyjne

W tysiącach złotych (PLN)

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Za rok zakończony 31 grudnia 2025
Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	64 267	60 976
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	7	14
Wydatki inwestycyjne	4 434	2 337
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	-	942
Stan na dzień 31 marca. w tym:	68 708	64 268
Koszt	51 430	46 996
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	791	784
Korekta wartości godziwej	16 487	16 487

Na dzień 31 marca 2026 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 każdego okresu sprawozdawczego Zarząd przeprowadza ocenę wartości godziwej każdej nieruchomości inwestycyjnej, uwzględniając najbardziej aktualne wyceny rzeczoznawców. Zarząd określa 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.

Wartość godziwa budynku biurowego jest ustalana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej, a wartość godziwa gruntu inwestycyjnego jest ustalana na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej, w tej metodzie kluczowymi danymi wejściowymi są ceny za metr kwadratowy porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym regionie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (poziom 2 hierarchii wartości godziwej).

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku były następujące:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesione z gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2026
Wydatki związane z zakupem gruntu	516 455	11 952	310	528 716
Koszty prac budowlanych	199 731	104	58 022	257 857
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	31 676	5	2 392	34 073
Koszty finansowania zewnętrznego	54 807	1 989	6 653	63 448
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	11 952	-	654	12 607
Pozostałe	3 620	4	546	4 169
Produkcja w toku	818 241	14 053	68 576	900 870

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2026	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2026
Wyroby gotowe	82 527	(35 061)	47 466

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 marca 2026
			Zwiększenie Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(2 839)	-	-	(2 839)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2026	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2026
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	41 569	-	(219)	-	(47)	41 303
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	939 498					986 800

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2025

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2025
Wydatki związane z zakupem gruntu	364 063	(30 510)	(21 985)	204 887	516 455
Koszty prac budowlanych	95 850	-	(123 737)	227 619	199 731
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20 839	-	(2 706)	13 543	31 676
Koszty finansowania zewnętrznego	53 901	(5 026)	(14 040)	19 971	54 807
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	9 402	-	(24)	2 575	11 952
Pozostałe	4 535	-	(4 492)	3 576	3 620
Produkcja w toku	548 589	(35 536)	(166 983)	472 170	818 241

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2025
Wyroby gotowe	199 570	166 983	(284 026)	82 527

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2025
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4 525)	1 686	-	-	(2 839)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2025	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2025
Aktywo w tytule wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	29 265	15 656	(782)	-	(2 569)	41 569
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	772 899					939 498

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Bilans otwarcia	71 473	36 514
Nakłady inwestycyjne	590	1 109
Przeniesione z produkcji w toku i zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	-	35 536
Przeniesiona z produkcji w toku część odpisu aktualizującego	(14 053)	(1 686)
Bilans zamknięcia	58 009	71 473
Saldo zamknięcia obejmuje:		
Wartość księgową ⁽¹⁾	66 676	80 139
Odpis aktualizujący	(8 666)	(8 666)
Bilans zamknięcia	58 010	71 473

(1) Obejmuje składnik aktywów według MSSF 16 1 674 złotych.

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:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	57 165	64 173
Należności z tytułu dostaw i usług	969	1 557
Należności pozostałe	13 701	13 509
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	137	147
Rozliczenia międzyokresowe i koszty umowy ⁽¹⁾	14 178	8 509
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	86 150	87 895

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,4 miliony złotych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku oraz 2,2 miliony złotych za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Grupa zaksięgowwała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 0,7 miliona złotych i 0,5 miliona złotych jako należności nieściągalne, ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach.

Na saldo pozostałych należności składają się głównie należności sporne opisane w Nocie 22. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny status postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 13,7 milionów złotych jest w pełni odzyskiwalna.

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

Spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k. („Projekt 3”) jest stroną postępowania podatkowego dotyczącego rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 roku, naliczonego z faktur wystawionych w związku z nabyciem przez Projekt 3 nieruchomości gruntowych.

W dniu 16 marca 2026 r. pełnomocnikowi Projekt 3 doręczono wydaną przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie decyzję z 2 marca 2026 r. w przedmiocie rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 r. (znak sprawy: 448000-CKK4-1.5001.34.2024). W ww. decyzji organ stwierdził nieprawidłowości w zakresie rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług oraz określił kwotę nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do przeniesienia na następny okres rozliczeniowy za luty 2021 r. w kwocie 35,6 tysięcy złotych; kwotę nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy za marzec 2021 r. w kwocie 39,4 tysięcy złotych; kwotę nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do przeniesienia na następny okres rozliczeniowy za kwiecień 2021 r. w kwocie 30,9 tysięcy złotych; a także ustalił kwotę dodatkowego zobowiązania podatkowego za luty 2021 r. w kwocie 1,7 miliona złotych; za marzec 2021 r. w kwocie 848,9 tysięcy złotych; za kwiecień 2021 r. w kwocie 509,9 tysięcy zł. W dniu 30 marca 2026 r. Projekt 3 złożyła odwołanie od ww. decyzji organu, wskazując na wadliwość rozstrzygnięcia.

Na przedmiot sporu składają się obecnie kwota 3,1 milionów złotych, stanowiąca wartość zakwestionowanej nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do zwrotu oraz kwota 3,1 milionów złotych, stanowiąca wartość ustalonego przez organ dodatkowego zobowiązania w podatku od towarów i usług. Termin zakończenia postępowania nie jest obecnie znany.

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.

Spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Stojowskiego Sp.k. („Stojowskiego”) jest stroną postępowania podatkowego dotyczącego rozliczeń Stojowskiego w podatku od towarów i usług za sierpień 2021 roku, naliczonego z faktur wystawionych w związku z nabyciem przez Stojowskiego nieruchomości gruntowych.

Więcej informacji na temat toczącego się postępowania znajduje się w Nocie 16 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	1 450	1 450
Razem	1 450	1 450

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

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2026	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	31 marca 2026
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	41 569	-	(219)	-	-	(47)	41 303
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	784	-	(5)	12	-	-	791
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 410	-	(27)	-	-	-	1 383
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	788	338	(77)	-	-	-	1 049

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2026	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	31 marca 2026
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	48 094	-	432	(2 595)	-	(80)	45 852
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	1 055	343	-	(39)	-	-	1 358
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	770	-	46	(46)	-	-	770

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2025	Zwiększenie /zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	29 265	-	(782)	-	15 656	(2 569)	41 569
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	770	-	(20)	34	-	-	784
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 519	-	(109)	-	-	-	1 410
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	902	137	(250)	-	-	-	788

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2025	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2025
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	34 630	-	1 659	(1 296)	15 656	(2 555)	48 094
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	1 025	130	-	(100)	-	-	1 055
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	766	-	49	(45)	-	-	770

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

W tysiącach złotych (PLN)	Za okres zakończony 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
Bilans otwarcia	382 506	285 071
Umorzenie obligacji	(29 900)	(30 100) ⁽¹⁾
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	130 000
Koszty emisji	(60)	(2 180)
Zamortyzowany koszt emisji	467	1 680
Odsetki naliczone	6 446	25 705
Odsetki spłacone	(10 264)	(27 670)
Bilans zamknięcia	349 195	382 506
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	3 348	37 063
Zobowiązania długoterminowe	345 847	345 443
Bilans zamknięcia	349 195	382 506

⁽¹⁾ W 2025 w dniu emisji nowej serii Z część obligacji X została wykupiona.

Obligacje na dzień 31 marca 2026 roku

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽¹⁾
Obligacje serii P2023A ⁽²⁾	PLN	WIBOR 6M + 3.85%	2027	60 000	551	(632)	59 920	60 471
Obligacje serii Y ⁽³⁾	PLN	WIBOR 6M + 3.30%	2028	160 000	219	(1 597)	158 621	158 840
Obligacje serii Z ⁽⁴⁾	PLN	WIBOR 6M + 2.70%	2029	130 000	2 578	(1 923)	130 654	133 232
Razem				350 000	3 348	(4 152)	349 195	352 543

(1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Stooq na dzień 31 marca 2026 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

(2) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 roku na podstawie zatwierzonego 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.

(3) 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.

(4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (12 czerwca 2029 roku), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 12 grudnia 2029 roku, poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Obligacje na dzień 31 grudnia 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	29 900	1 372	(3)	31 269	29 900
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	WIBOR 6M + 3,85%	2027	60 000	1 951	(745)	61 206	60 600
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	WIBOR 6M + 3,30%	2028	160 000	3 394	(1 761)	161 633	163 136
Obligacje serii Z ⁽⁵⁾	PLN	WIBOR 6M + 2,70%	2029	130 000	449	(2 051)	128 398	130 000
Razem				379 900	7 166	(4 560)	382 506	383 636

(1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2025 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

(2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 milionów złotych.

(3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierzonego 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.

(5) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (12 czerwca 2029 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 12 czerwca 2029 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe**Obligacje****Wskaźniki finansowe w Warunkach Emisji Obligacji**

W warunkach emisji obligacji serii P2023A, obligacji serii Y oraz obligacji serii Z, Spółka zobowiązała się, że Wskaźnik Zadłużenia Netto nie przekroczy 100%. Przekroczenie wskazanych wyżej poziomów Wskaźnika skutkować będzie podwyższeniem marży poszczególnych serii obligacji i może prowadzić do obowiązku wykupu poszczególnych obligacji przez Spółkę. Grupa kontroluje wysokość wskaźnika na bazie miesięcznej.

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie przekroczyła żadnego ze Wskaźników, zawartych w Warunkach Emisji Obligacji.

Wskaźniki Zadłużenia Netto na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	31 marca 2026	31 grudnia 2025
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	349 195	382 506
Zabezpieczone kredyty bankowe	1 347	217
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	60 793	60 215
<i>IFRS 16 –zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów</i>	1 154	851
<i>Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)</i>	(28 149)	(31 743)
<i>Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	(146 625)	(181 228)
Dług netto	237 715	230 818
Kapitał własny razem	637 744	632 925
Wskaźnik	37,3%	36,6%
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii P2023A, Y oraz Z	100,0%	100,0%

Biorąc pod uwagę prognozy finansowe, zarząd ocenia, że w 2026 roku nie zostaną naruszone wyżej wymienione kowenanty.

Pozostałe kowenanty

Na podstawie Warunków emisji obligacji serii P2023A, obligacji serii Y oraz serii Z transakcje nabycia usług, produktów lub aktywów od akcjonariusza Spółki posiadającego ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub od podmiotu powiązanego (w tym podmiotu kontrolującego łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub od zależnego od niego podmiotu spoza Grupy nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 2,0 milionów 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.

Na podstawie Warunków emisji obligacji serii Z transakcje nabycia usług, produktów lub aktywów od akcjonariusza Spółki posiadającego ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub od podmiotu powiązanego (w tym podmiotu kontrolującego łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub od zależnego od niego podmiotu spoza Grupy nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 5,0 milionów 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, których beneficjentem jest Spółka od podmiotów trzecich nie stanowi nabycia tych usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu.

Przekroczenie wyżej wymienionych limitów zakupów spowoduje wystąpienie przypadku naruszenia warunków umowy i wcześniejszej spłaty. W okresie zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 r. opłaty za usługi doradcze związane z grupą A. Luzon wyniosły odpowiednio 256 tys. złotych i 996 tys. złotych. Biorąc pod uwagę prognozy finansowe, zarząd szacuje, że w 2026 r. nie dojdzie do naruszenia wyżej wymienionych warunków umowy.

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 uwzględni wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych. Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 13.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

	Za okres zakończony 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Saldo otwarcia	217	11 898
Otrzymane kredyty bankowe	54 720	99 418
Spląty kredytów bankowych	(53 590)	(111 100)
Naliczone odsetki od kredytów	238	629
Splacone odsetki od kredytów	(238)	(629)
Oplaty bankowe zapłacone	-	(2 337)
Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	(345)	345
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	345	(345)
Saldo zamknięcia	1 347	217
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	1 347	11 898
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	1 347	217

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 marca 2026 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 marca 2026 r. (w tys. złotych)
Zielono Mi II	PLN	Wibor 1M + 2,70%	14 listopada 2025	2029	45 000	1 271
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	35
Między Drzewami II.2	PLN	Wibor 1M + 2,70%	6 marca 2026	2029	86 200	0
Miasto Moje VIII	PLN	Wibor 3M + 2,10%	26 maja 2025	2027	57 800	9
Ursus Centralny IId	PLN	Wibor 3M + 2,10%	27 czerwca 2025	2028	150 000	32
Total					371 000	1 347

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2025 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2025 r. (w tys. złotych)
Zielono Mi II	PLN	Wibor 1M + 2,70%	14 listopada 2025	2029	45 000	23
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	25
Miasto Moje VIII	PLN	Wibor 3M + 2,10%	26 maja 2025	2027	57 800	22
Ursus Centralny IId	PLN	Wibor 3M + 2,10%	27 czerwca 2025	2028	150 000	148
Razem					284 800	217

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 22. Kredyty bankowe prezentowane są jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że są to linie kredytowe wykorzystywane przez Spółkę i splacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy od wypłaty poszczególnej transzy kredytu).

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

	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	11 456	29 615
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	42 198	33 957
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	4 251	3 566
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2 535	3 950
Pozostałe zobowiązania	2 575	873
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkownika wieczystego do zobowiązania)	192	202
Zobowiązania razem	63 207	72 163

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

W dniu 13 listopada 2025 r. spółka Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 7 sp. k. (spółka zależna należąca w całości do Grupy) zawarła umowę, na mocy której nabyła prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ursus za kwotę 140 milionów złotych (sto czterdzieści milionów). Cena została zapłacona w dniu zawarcia umowy, przy czym część ceny w kwocie nominalnej 65 milionów złotych została zapłacona w drodze potrącenia z pożyczką w tej samej kwocie udzieloną spółce przez sprzedającego. Pożyczka jest oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 5% w skali roku, płatnej corocznie, i ma zostać spłacona w ciągu 5 lat od daty jej wypłaty. Pozostałe warunki pożyczki, w tym zabezpieczenie jej spłaty, nie odbiegają znacząco od standardów rynkowych.

Grupa ujęła pożyczkę jako zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy stopie dyskontowej 7% w skali roku. Na tej podstawie Grupa ujęła zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy początkowym ujęciu w kwocie 59,7 milionów złotych. Część gruntu związanego z pożyczką została również ujęta w wartości zamortyzowanego kosztu, tj. 59,7 milionów złotych.

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zobowiązaniu finansowym wycenianym według zamortyzowanego kosztu od daty 31 grudnia 2025 r., do końca okresu sprawozdawczego, tj. 31 marca 2026 r.:

In thousands of Polish Zlotys (PLN)

Pożyczkodawca	Wycena zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2025	Zapłata odsetek	Skapitalizowane koszty finansowe rozwinięcia dyskonta	Wartość zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 marca 2026
Barra Investment Sp. z o.o.	60 215	(418)	997	60 793
Część długoterminowa	59 796			57 705
Część krótkoterminowa	418			3 088

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zobowiązaniu finansowym wycenianym według zamortyzowanego kosztu od daty ujęcia, tj. 13 listopada 2025 r., do końca okresu sprawozdawczego, tj. 31 grudnia 2025 r.:

W tysiącach złotych (PLN)

Pożyczkodawca	Wycena zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 13 listopada 2025	Skapitalizowane koszty finansowe rozwinięcia dyskonta	Wartość zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2025
Barra Investment Sp. z o.o.	59 681	533	60 215
Część długoterminowa			59 796
Część krótkoterminowa			418

Nota 17 – Podatek dochodowy

	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	2 015	1 231
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	94	107
Bieżący podatek dochodowy razem	2 109	1 338
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	808	11 522
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(1 462)	(1 821)
Odroczony podatek dochodowy razem	(655)	9 702
Podatek dochodowy razem	1 454	11 040

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończonym 31 marca 2026 wyniosła 17,3% (21,3% w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2025 roku). Efektywna stopa procentowa za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku była wynikiem niematerialnych odliczeń kosztów niepodlegających opodatkowaniu oraz różnic w końcowym rozliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2025, które zostały ujęte w kosztach w roku 2026.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2026	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2026
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	10 512	1 462	11 974
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	4 641	422	5 064
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16 402	(1 861)	14 541
Odsetki naliczone od pożyczek	1 361	(725)	636
Rezerwa na koszty okresu	1 748	(462)	1 286
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 625	-	2 625
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	314	-	314
Pozostałe	1 439	(98)	1 341
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	39 044	(1 262)	37 782
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica pomiędzy podatkowym i księgowym ujęciem przychodów	28 030	(2 541)	25 490
Różnica między wartością podatkową a bilansową skapitalizowanych kosztów finansowych dotyczących zapasów	11 724	762	12 485
Naliczone odsetki	573	-	573
Zysk w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3 373	8	3 381
Pozostałe	1 563	(146)	1 417
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	45 262	(1 917)	43 345
Łączna zmiana podatku odroczonego		(655)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	39 044		37 782
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	45 262		43 345
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(26 624)		(24 218)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	12 420		13 563
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	18 638		19 127

Nota 19 – Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
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	182 647	303 717
- wzrost (zaliczki otrzymane)	86 392	308 279
- spadek (przychód rozpoznany)	(53 977)	(429 349)
Łącznie zaliczki otrzymane	215 062	182 647
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	3 496	737
Razem	218 558	183 384

* Przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone oraz z tytułu opłat rezerwacyjnych zapłaconych na dzień 31 marca 2026 roku.

Szczegóły dotyczące zakontraktowanych, a nieotrzymanych należności wynikających z podpisanych umów z klientami – patrz Nota 22. Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 3 miesięcy od zakończenia budowy.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	55 256	189 951
łącznie przychody ze sprzedaży	55 256	189 951
Koszty własne		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(35 638)	(125 939)
łącznie koszty własne	(35 638)	(125 939)
Marża brutto ze sprzedaży	19 619	64 012
Marża brutto ze sprzedaży %	36%	34%

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 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 22 – Należności i zobowiązania warunkowe**(i) Zobowiązania warunkowe**

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Zakontraktowana kwota na dzień 31 marca 2026 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 marca 2026 roku	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2025 roku	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2025 roku
Hochtief Polska S.A.	153 117	44 615	151 846	66 817
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	116 324	40 038	116 324	55 314
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	94 850	61 076	94 850	72 028
FineTech Construction Sp. z o.o.	43 320	36 053	43 320	41 972
KMJ Deweloper Sp. z o.o.	31 157	6 523	31 157	17 027
Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „EBUD” – Przemysłówka Sp. z o.o.	21 700	13 588	21 700	10 081
INSTALNIKA Sp. z o.o. Sp.k.	10 714	8 476	10 714	9 103
Totalbud S.A.	-	-	19 496	248
Razem	471 182	210 367	489 407	272 591

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Ursus Centralny IId	94 991	121 385
Zielono Mi II	33 729	44 955
Miasto Moje VIII	22 541	35 054
Między Drzewami II.1	13 752	18 613
Między Drzewami II.2	86 200	-
Razem	251 213	220 007

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iii) Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2026 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia*	Na dzień 31 marca 2026			Na dzień 31 grudnia 2025		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 marca 2026	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 31 marca 2026	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2025	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2025
Ursus Centralny II d	Q4 2026	179 243	81 377	97 865	149 075	55 243	93 832
Miasto Moje VIII	Q2 2026	81 671	56 616	25 055	73 559	40 886	32 674
Zielono Mi II	Q4 2026	57 849	20 110	37 738	40 334	12 916	27 418
Między Drzewami II.2	Q3 2027	43 881	9 367	34 514	30 806	2 646	28 160
Między Drzewami II.1	Q4 2026	39 019	25 221	13 799	37 473	20 319	17 153
Startowe	Q4 2026	17 316	6 993	10 323	15 242	5 208	10 033
Nova Królikarnia 4a	Q1 2027	9 857	704	9 153	-	-	-
Nowa Północ IIa	Q4 2026	9 468	2 383	7 085	6 466	841	5 625
Zielono Mi I	Q3 2025	6 451	2 439	4 011	22 074	18 396	3 679
Nova Królikarnia 4b1	Q3 2025	4 719	4 649	70	20 303	18 326	1 977
Nowa Północ IB	Q3 2025	3 210	1 513	1 697	2 666	627	2 039
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	2 986	506	2 480	8 044	1 577	6 467
Viva Jagodno III	Q3 2025	2 506	602	1 904	6 617	2 693	3 925
Nowe Warzymice VII.1	Q4 2026	2 281	861	1 420	1 631	324	1 307
Miasto Moje VI	Q1 2023	1 752	350	1 402	-	-	-
Ursus Centralny II e	Q4 2024	1 039	313	726	1 789	250	1 539
Miasto Moje VII	Q4 2024	19	19	-	555	50	5
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	-	-	(0)	950	950	(0)
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	-	-	5	657	66	591
Nowa Północ Ia	Q1 2024	639	282	357	121	121	-
Między Drzewami	Q3 2024	-	-	-	-	19	(19)
Eko Falenty I	Q4 2023	-	10	(10)	-	10	(10)
Pozostałe projekty		715	714	-	626	626	-
Razem		464 618	214 984	249 634	418 989	182 594	236 395

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

(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. W dniu 27 listopada 2025 r. sąd wydał wyrok w całości oddalający powództwo Spółki Ursus Centralny i obciążający ją w całości kosztami procesu. Spółka Ursus Centralny podjęła decyzję o niewnoszeniu apelacji. Wyrok jest prawomocny. Spółka Ursus Centralny oczekuje obecnie na wylczenie kosztów postępowania przez sąd. W związku z oddaleniem powództwa konieczne będzie również uiszczenie zaległości z tytułu należnych opłat za użytkowanie wieczyste.

Więcej informacji na temat ww. postępowania znajduje się w Nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Biorąc pod uwagę powyższe, Grupa zdecydowała o zawiązaniu rezerwy w kwocie 2.7 milionów złotych na poczet przyszłej płatności w roku 2025.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne

Galileo

Spółka Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo ("Spółka Estate") jest stroną trzech postępowań sądowych z powództwa nabywców lokali przeciwko Spółce Estate o obniżenie ceny nabycia lokalu z tytułu wad budynku.

Ponadto 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.

Więcej informacji na temat tych postępowań sądowych znajduje się w Nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Pozew wniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową City Link 4

W dniu 31 grudnia 2025 r. spółka zależna Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. – City 1 sp.k. otrzymała pozew wniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową City Link 4 z siedzibą przy ul. Skierniewickiej 34A w Warszawie. Roszczenie dotyczy wykonania prac remontowych związanych z rzekomymi wadami części wspólnych nieruchomości lub, alternatywnie, wypłaty odszkodowania (lub obniżenia ceny z tytułu rękojmi) w wysokości 3,11 miliona złotych wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę.

W dniu 13 lutego 2026 r. Spółka złożyła formalną odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Grupa uważa roszczenia za bezzasadne. Ponadto Grupa pozostaje w stałej współpracy z Generalnym Wykonawcą, który obecnie przeprowadza niezbędne naprawy i pozostaje zobowiązany umową do usunięcia ewentualnych wad w ramach gwarancji.

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 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 powiązanim ze sobą spółkom, które były sprzedającymi lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży niektórych nieruchomości gruntowych. Ponadto w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku toczyły się postępowania o wyjawienie majątku dłużnika (trzy sprawy w toku).

Więcej informacji na temat tych postępowań znajduje się w Nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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 31 marca 2026 pozostała kwota odpisu wyniosła 1,7 miliona złotych.

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

W pierwszym kwartale 2026 roku Grupa nadal była narażona na ryzyka rynkowe i finansowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko pomiaru wartości godziwej oraz ryzyko stóp procentowych). Grupa nie stosuje instrumentów pochodnych w celach zabezpieczających. Jej kluczowe instrumenty finansowe to środki pieniężne, kredyty, finansowanie bankowe, obligacje, należności handlowe i zobowiązania handlowe – służą przede wszystkim do zarządzania płynnością finansową oraz wspierania bieżącej działalności.

Ryzyka sektorowe w Polsce pozostały istotne w pierwszym kwartale 2026 roku. Koszty budowy nadal rosły z powodu presji płacowej i ograniczeń w łańcuchu dostaw, a wysokie stopy procentowe wpływały zarówno na warunki finansowania, jak i na przystępność cenową dla nabywców. Konkurencja o ziemię w dużych obszarach miejskich wzrosła, co prowadziło do wzrostu kosztów nabycia. Dodatkowo procesy administracyjne i uzyskiwania pozwoleń pozostały przedłużone z powodu trwających zmian regulacyjnych. Czynniki te mogą wpływać na marże i harmonogramy projektów na rok finansowy 2026.

Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Polska gospodarka rozpoczęła rok 2026 nieco słabiej z powodu surowych warunków zimowych oraz szoku cen energii powiązanego z konfliktem na Bliskim Wschodzie. Wzrost PKB w pierwszym kwartale 2026 roku szacowany jest na około 3,4% rok do roku, nieco poniżej silnego impetu obserwowanego pod koniec 2025 roku. Produkcja budowlana gwałtownie skurczyła się w styczniu i lutym, zanim odbiła się w marcu, podczas gdy produkcja przemysłowa podążała za podobnym wzorcem.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Wzrost płac ustabilizował się na poziomie około 6% rok do roku, a zatrudnienie spadło o 0,8% rok do roku, co wskazuje na ochłodzony, ale stabilny rynek pracy. Deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych w 2025 r. szacuje się nadal na 5,5–6% PKB, co wynika głównie z wydatków na obronność i opiekę zdrowotną.

Na rynku mieszkaniowym popyt utrzymał się na wysokim poziomie pomimo niepewności geopolitycznej. W siedmiu największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali w pierwszym kwartale 2026 r. około 14 800 mieszkań, co stanowi wzrost o 17% w ujęciu kwartalnym i o 19% w ujęciu rok do roku. Podaż uległa jednak zmniejszeniu: na rynek trafiło zaledwie 11 800 nowych mieszkań, czyli o 8% mniej niż w IV kwartale 2025 r. i o 25% mniej w ujęciu rok do roku, co odzwierciedla większą ostrożność deweloperów. Ta nierównowaga przyczyniła się do dalszego wzrostu cen w kilku miastach. Na czele znalazła się Warszawa z wynikiem 4 534 sprzedanych mieszkań (+32% r/r), a za nią uplasowały się Wrocław, Łódź, Kraków i Trójmiasto, odnotowujące silny wzrost.

Dynamika sprzedaży pozostała silna w pierwszym kwartale 2026 roku, wspierana przez wcześniejszy cykl obniżek stóp NBP, który obniżył stopę referencyjną do 3,75% do marca 2026 roku. Popyt na kredyty hipoteczne gwałtownie wzrósł, do 144 000 wniosków o kredyt (+47% rok do roku) oraz szacunkowo 70 000 udzielonych kredytów o wartości 31 miliardów złotych. Jednak konflikt Iran–USA spowodował wzrost globalnych cen energii i surowców, zwiększając oczekiwania inflacyjne i skłaniając nabywców do przyspieszenia decyzji z powodu niepewności geopolitycznej. Odzwierciedla to również zbyt wzmoczoną ostrożność z powodu globalnej niestabilności oraz ryzyka wzrostu kosztów budowy powiązanych z szokami cenowymi energii.

Tendencje cenowe różniły się w zależności od regionu. Ceny transakcyjne ogólnie się ustabilizowały, jednak w Warszawie i Krakowie odnotowano spadki o 4–5% w ujęciu kwartalnym, podczas gdy w Gdańsku ceny wzrosły o 5,1% dzięki silnemu popytowi inwestycyjnemu. Różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi zmniejszyła się do 3–5%, co wskazuje na większą równowagę na rynku.

Aktywność deweloperów uległa spowolnieniu: w pierwszych dwóch miesiącach 2026 r. odnotowano jedynie 18 535 nowych inwestycji mieszkaniowych (–21,3% r/r), natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła w lutym o 34,6% w ujęciu miesięcznym, ale w ujęciu rocznym pozostała niemal na niezmiennym poziomie, co wskazuje raczej na stabilizację niż na wzrost.

Aktywność inwestorów pozostawała na niskim poziomie, a większość zakupów była dokonywana przez nabywców zamierzających zamieszkać w nabywanych nieruchomościach. Deweloperzy nadal oferowali rabaty i elastyczne ceny, aby utrzymać tempo sprzedaży. Grupa monitoruje te warunki i odpowiednio dostosowała swoją ofertę.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Według Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) inflacja utrzymywała się na niskim poziomie przez cały pierwszy kwartał 2026 r., choć pod koniec kwartału tempo wzrostu cen nieznacznie przyspieszyło. Wskaźnik CPI osiągnął 3,0% rok do roku w marcu 2026 roku, w porównaniu do 2,4% w grudniu 2025, co odzwierciedla wyższe globalne koszty energii i transportu. Średnia inflacja w pierwszym kwartale wyniosła 2,4%, znacznie poniżej poziomów odnotowanych rok wcześniej. Ceny towarów wzrosły o 2,2%, natomiast ceny usług o 5,0%, co wskazuje, że inflacja w sektorze usług pozostaje głównym czynnikiem napędzającym ogólny wzrost cen. W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły o 1,1%, przy czym największy wpływ na ten wzrost miały:

- Transport (+8,2% m/m), głównie z powodu wzrostu cen paliw powiązanych z napięciami na Bliskim Wschodzie,
- Odzież i obuwie (+4,7% m/m),
- Alkohol i tytoń (+0,7% m/m),
- Usługi osobiste i różne (+0,8% m/m).

Spadki cen odnotowano w sektorze informacyjno-komunikacyjnym, a także w branży wyposażenia wnętrz i artykułów gospodarstwa domowego (w obu przypadkach –0,3% m/m).

Pomimo tendencji deflacyjnej Grupa nadal boryka się z trudną sytuacją makroekonomiczną. Wysokie oprocentowanie kredytów nadal ogranicza dostępność kredytów hipotecznych, a rosnące koszty paliw i materiałów – częściowo spowodowane napięciami geopolitycznymi – mogą spowodować wzrost kosztów budowy.

Za pierwszy kwartał 2026 roku wydatki finansowe Grupy wyniosły 6,9 miliona złotych, w porównaniu do 6,8 milionów złotych w pierwszym kwartale 2025 roku. Wskaźnik WIBOR 6M w pierwszym kwartale 2026 wynosił 3,89%, w porównaniu do 3,87% na koniec 2025 roku, ale nadal jest on powyżej norm sprzed 2022 roku.

Rada Zarządzająca nadal monitoruje inflację i zmiany stóp procentowych oraz podejmie dalsze działania, jeśli zajdzie taka potrzeba. Grupa ocenia znaczenie i prawdopodobieństwo tego ryzyka jako wysokie, biorąc pod uwagę jego ciągły wpływ na wyniki operacyjne i finansowe.

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

Grupa narażona jest na ryzyko związane z budownictwem, w tym na rosnące koszty pracy i materiałów, niedobór wykwalifikowanych pracowników oraz opóźnienia w uzyskiwaniu pozwoleń. W pierwszym kwartale 2026 r. wynagrodzenia w sektorze budowlanym w Polsce nadal rosły w tempie około 6–7% w ujęciu rok do roku, co wynikało ze strukturalnych niedoborów siły roboczej oraz podwyżki płacy minimalnej w styczniu 2026 r., która spowodowała również wzrost całkowitych kosztów ponoszonych przez pracodawców. Wyższe ceny energii i paliw wywarły dodatkową presję na koszty materiałów i transportu.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko rynkowe – Ryzyko kosztów budowy oraz niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę**

Chociaż Grupa nie wykonuje prac budowlanych bezpośrednio, każdy projekt jest realizowany przez zewnętrznego generalnego wykonawcę. Powoduje to narażenie na opóźnienia lub przekroczenia kosztów wynikające z niedoborów siły roboczej, podwyżek wynagrodzeń, zmienności cen materiałów lub gwałtownych wzrostów kosztów związanych z energią. Niewłaściwe wykonanie prac przez wykonawcę może negatywnie wpłynąć na harmonogram projektu i wyniki finansowe. Główne źródła ryzyka związanego z wykonaniem prac przez wykonawcę obejmują:

- ograniczoną dostępność wykwalifikowanej siły roboczej,
- rosnące koszty wynagrodzeń i usług podwykonawców,
- wzrost cen materiałów i energii,
- zakłócenia w łańcuchu dostaw wpływające na terminy realizacji dostaw.

Niewystarczająca jakość wykonania może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a w skrajnych przypadkach może ograniczyć jego zdolność do wywiązywania się z zobowiązań wobec Grupy. Z tego powodu przy wyborze wykonawcy kładzie się nacisk na doświadczenie, stabilność finansową, zdolność do przedstawienia gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych oraz odpowiednią ochronę ubezpieczeniową od ryzyk związanych z budową. Przed zawarciem jakiegokolwiek umowy o generalne wykonawstwo Grupa przeprowadza szczegółową ocenę.

Aby ograniczyć te ryzyka, Grupa wybiera wykonawców na podstawie ich doświadczenia, stabilności finansowej, zdolności do udzielenia gwarancji oraz odpowiedniego zakresu ubezpieczenia. Grupa ocenia istotność i prawdopodobieństwo wystąpienia tych ryzyk jako średnie, zauważając, że mogą one negatywnie wpłynąć na przyszłe marże i harmonogramy projektów.

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, potrzebuje znacznych 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 Spółki i Grupy oraz tempo realizacji jej celów strategicznych mogą różnić się od pierwotnie planowanych. W celu zminimalizowania ryzyka niewystarczających środków finansowych, Grupa stale bada inne możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne wymagane finansowanie i korzystne warunki.

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

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

Pod koniec 2021 roku Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w sektorze najmu instytucyjnego (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 31 marca 2026 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 68,7 milionów złotych, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 58,9 milionów złotych, co stanowiło około 4,2% aktywów Grupy. W czwartym kwartale 2025 roku Grupa rozpoczęła budowę swojego pierwszego projektu PRS.

Ponieważ działalność segmentu PRS jest komplementarna w stosunku do podstawowej działalności Grupy, ryzyko niepowodzenia w tym segmencie nie wpłynie znacząco 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 podlegających częstym nowelizacjom, co przyczynia się do powstawania czynników ryzyka związanych z środowiskiem prawnym, w którym Spółka i Grupa prowadzą działalność.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Ryzyko legislacyjne i administracyjne**

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.

W okresie zakończonym 31 marca 2026 roku nie nastąpiły zmiany w ujawnionym ryzyku legislacyjnym i administracyjnym wykazanym w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku. Szczegółowy opis zmian legislacyjnych, które w ocenie Zarządu mogą mieć lub mają bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność i wyniki Grupy został przedstawiony w Nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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 2026 r., jak i w 2025 r. Grupa nie zabezpieczała swoich inwestycji ani zobowiązań w walutach obcych. Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych sald pieniężnych denominowanych w walucie niefunkcjonalnej, które miałyby 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 niezdykontowanymi przepływami pieniężnymi.

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	-	59 368	286 479	-	345 848
Odsetki od obligacji	29 780	34 843	4 323	-	68 945
Zabezpieczone kredyty bankowe	1 347	-	-	-	1 347
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	3 054	9 314	7 674	25 441	45 843
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	4 051	6 509	70 271	-	80 832
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	62 515	-	-	-	62 515
Razem	100 747	110 034	368 748	25 441	604 970

Za rok zakończony 31 grudnia 2025:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	29 897	59 255	286 188	-	375 340
Odsetki od obligacji	33 620	24 481	21 202	-	79 303
Zabezpieczone kredyty bankowe	217	-	-	-	217
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 923	8 677	4 054	35 265	49 919
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	3 677	3 250	74 323	-	81 250
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	72 163	-	-	-	72 163
Razem	141 498	95 664	385 766	35 265	658 193

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego****(ii) Ryzyko 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 między ciągłością finansowania a elastycznością poprzez wykorzystanie środków pieniężnych, kredytów bankowych, obligacji i innych instrumentów finansowych. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków, które zapewnią niezbędne finansowanie.

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę (patrz Nota 9). W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

(iv) Ryzyko stopy procentowej

Obligacje wyemitowane przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na WIBOR6M powiększonej o marżę. Na dzień 31 marca 2026 roku WIBOR6M wynosił 3,89% (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 3.87%). Kredyty bankowe są oprocentowane według stopy WIBOR3M lub WIBOR1M powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy. Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto oraz rachunek zysków i strat przy założeniu, że zmienna roczna stopa procentowa ulegnie zmianie o 1%, przy założeniu, że wszystkie pozostałe zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	31 marca 2026		31 grudnia 2025	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	202	(202)	1 252	(1 252)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(876)	876	(3 827)	3 827
Razem	(674)	674	(2 575)	2 575
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	202	(202)	1 252	(1 252)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(876)	876	(3 827)	3 827
Razem	(674)	674	(2 575)	2 575

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

Nowy wskaźnik referencyjny

Na dzień 31 marca 2026 r. harmonogram wdrażania systemu POLSTR pozostaje w mocy i jest aktywnie realizowany, bez zmian w terminach przejścia. Polska znajduje się w fazie wdrażania przewidzianej na rok 2026, a system POLSTR jest już wprowadzany do produktów finansowych; więcej informacji na ten temat można znaleźć w Nocie 30 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2025.

Na obecnym etapie Grupa nie spodziewa się, aby przejście na POLSTR spowodowało istotne zmiany w jej instrumentach finansowych. Grupa nadal śledzi zmiany regulacyjne oraz stopień wdrażania POLSTR na rynku i wprowadzi wymagane zmiany, gdy tylko zmiana wskaźnika referencyjnego zacznie obowiązywać w odniesieniu do jej umów finansowych.

Grupa nie korzystała z żadnych instrumentów zabezpieczających do ograniczenia ryzyka odsetkowego, ponieważ stopy procentowe w Polsce przez długi czas były wyjątkowo niskie, więc Grupa korzystała z niskich zmiennych stóp. Z powodu wysokiej inflacji stopy procentowe znacznie wzrosły, narażając Grupę na wysokie koszty. Grupa rozważała zabezpieczenie instrumentów, ale na tym etapie nie było z tego korzyści, ponieważ koszty zabezpieczania wraz z zabezpieczonymi udziałami były zbliżone do stawek zmiennych, które Grupa będzie płacić. Na dzień 31 marca 2026 roku opublikowana stopa POLSTR 6M wynosiła 3,92%, podczas gdy WIBOR 6M, który wynosił 3,89%.

Grupa ocenia znaczenie ryzyka stopy procentowej jako średniego, ponieważ jego wystąpienie miało umiarkowany wpływ na działalność biznesową i sytuację finansową Grupy, ale może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Główne transakcje z podmiotami powiązаныmi wynikają z:

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

Umowa z głównym akcjonariuszem

Spółka jest stroną umowy o świadczenie usług doradczych zawartej z Luzon Ronson N.V. w dniu 1 lutego 2024 r. Przedmiotem tej umowy jest wzajemne świadczenie usług.

Należności od podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r. są niezabezpieczone, a ich rozliczenie następuje w ramach zwykłej działalności operacyjnej. W żadnym z tych lat Grupa nie odnotowała utraty wartości należności związanych z kwotami należnymi od podmiotów powiązanych. Ocena ta jest przeprowadzana w każdym roku obrotowym poprzez analizę sytuacji finansowej podmiotu powiązanego oraz rynku, na którym podmiot ten działa. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi były realizowane na warunkach rynkowych.

Umowa o świadczenia usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83 tys. złotych (obowiązująca od 1 lutego 2024 roku), a także pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Spółka dodatkowo co miesiąc wystawia faktury za usługi świadczone na rzecz Grupy A. Luzon na kwotę 25 tys. złotych, z których w roku 2026 rozpoznała łączny przychód w wysokości 75 tys. złotych. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 Grupa poniosła koszty w kwocie 256 tys. złotych w porównaniu do 248 tys. złotych w okresie zakończonym 31 marca 2025.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 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 należne wypłacone i należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 r. oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.:

Wynagrodzenia Zarządu: <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026			Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025		
	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 088	327	1 416	674	354	1 028
Premia dla Zarządu	-	-	-	2 332	-	2 332
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	71	-	71	-	-	-
Płatności w formie akcji	104	-	104	162	-	162
Inne ⁽¹⁾	-	137	137	33	178	211
Razem	1 263	465	1 728	3 201	532	3 733
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	25	-	25	31	-	31
Razem	1 288	465	1 753	3 232	532	3 764

⁽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).

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi**Płatności w formie akcji**

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

- (i) na dzień 28 listopada 2024 roku – 40% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (ii) na dzień 28 listopada 2025 roku – kolejne 20% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (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 zostaną 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.). Wpływ programu rozpoznany w 2026 wyniósł 0,1 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 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu**Pozwolenie na budowę**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Vivaldi IA, IB, II	Szczecin	21 stycznia 2026	391	19 524
Razem			391	19 524

Wykup i umorzenie Obligacji serii X

W dniu 5 stycznia 2026 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich istniejących obligacji serii X w liczbie 29.900 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 złotych każda, jak również a odsetki narosłe od tych obligacji oraz premię za wcześniejszy wykup, przewidzianą w warunkach emisji tych obligacji. Tym samym obligacje serii X uległy całkowitemu umorzeniu.

Umowy zabezpieczonych kredytów bankowych

W dniu 6 marca 2026 r. podpisano aneks do umowy kredytowej dotyczącej finansowania projektu Grunwald Między Drzewami II.1 (Ronson Development SPV2 Sp. z o. o.), zwiększający limity kredytowe przyznane spółce z 32,0 milionów złotych do 118,2 milionów złotych oraz rozszerzający zakres kredytu o projekt Grunwald Między Drzewami II.2 (kolejny etap projektu). Dodatkowy przyznany limit dla projektu Grunwald Między Drzewami II.2 wynosi 86,2 milionów złotych. Pozostałe warunki handlowe nie uległy istotnym zmianom.

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Pozwolenie na budowę**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Marynin II	Warszawa	11 maja 2026	89	4 397
Razem			89	4 397

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VIII	Warszawa	6 maja 2026	152	7 734
Razem			152	7 734

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej****Zaciągnięte i spłacone Zabezpieczone kredyty bankowe**

Dnia 22 kwietnia 2026 roku Grupa spłaciła i rozwiązała umowy finansowania Inwestycji Miasto Moje VIII.

W dniu 13 maja 2026 r. podpisano umowę kredytową dotyczącą finansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego Nowa Północ 2a (Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp. k.), w ramach której Spółce przyznano limity kredytowe w wysokości do 26,4 milionów złotych.

Zmiany w strukturze grupy kapitałowej

Dnia 14 kwietnia 2026 r. nastąpiło połączenie Ronson Development South sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) z Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej), w wyniku którego Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. została w całości przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS).

W imieniu Zarządu

Boaz Haim

Prezes Zarządu

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej GutowskiWiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina BronszewskaCzłonek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz KruczyńskiOsoba odpowiedzialna za
sporządzenie Sprawozdania Finansowego**Warszawa, 14 maja 2026 roku**

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień <i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31 marca 2026 (poddane przeładowi/niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	598 514	590 590
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	261 006	259 156
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	64
Razem aktywa trwałe		859 520	849 811
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		537	125
Należności od jednostek zależnych		1 066	10 039
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	112 672	109 896
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13 753	47 232
Razem aktywa obrotowe		128 029	167 291
Razem aktywa		987 549	1 017 102
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		3 582	3 478
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		472 034	465 109
Razem kapitał własny		636 665	629 636
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	8	345 847	345 443
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		965	-
Razem zobowiązania długoterminowe		346 813	345 443
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	8	-	29 897
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	3 348	7 166
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		724	4 960
Razem zobowiązania krótkoterminowe		4 071	42 023
Razem zobowiązania		350 884	387 466
Razem kapitał własny i zobowiązania		987 549	1 017 102

Noty zawarte na stronach 53 do 57 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

W tysiącach złotych	Nota	3 miesiące zakończone 31 marca	3 miesiące zakończone 31 marca
		2026 (nie poddane przeładowi/niebadane)	2025 (nie poddane przeładowi/niebadane)
Przychody ze sprzedaży		942	2 437
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1 873)	(4 023)
Pozostałe przychody/(koszty)		343	(3)
Strata / (Zysk) z działalności operacyjnej		(588)	(1 590)
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	7 924	45 957
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		7 336	44 367
Przychody finansowe	9	7 576	4 780
Koszty finansowe	9	(6 958)	(7 360)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		618	(2 579)
Zysk/(strata) brutto		7 954	41 788
Podatek dochodowy/ (Korzyść podatkowa)		(1 029)	(973)
Zysk za rok		6 925	40 815
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		6 925	40 815

Noty zawarte na stronach 53 do 57 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Przypadające akcjonariuszom

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2025	12 503	150 278	3 478	(1 732)	465 109	629 636
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 31 marca 2026	-	-	-	-	6 925	6 925
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	6 925	6 925
Płatności w formie akcji	-	-	104	-	-	104
Stan na 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 582	(1 732)	472 034	636 665

Przypadające akcjonariuszom

<i>W tysiącach złotych</i>	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji w kapitałach	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	388 843	552 745
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 31 marca 2025	-	-	-	-	40 815	40 815
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	40 815	40 815
Płatności w formie akcji	-	-	163	-	-	163
Stan na 31 marca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 016	(1 732)	429 658	593 722

Noty zawarte na stronach 53 do 57 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca			
<i>W tysiącach złotych</i>			
	<i>Nota</i>	2026	2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		6 925	40 815
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres: do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(7 565)	(4 748)
Koszty finansowe	9	6 926	7 333
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		(21)	(6)
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa		1 029	973
Płatności w formie akcji w kapitałach		104	163
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	(7 924)	(45 957)
Podsuma		(526)	(1 427)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(412)	140
(Zmniejszenie)/Zwiększenie należności od jednostek zależnych		8 973	122
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3 162)	(854)
Podsuma		4 872	(2 018)
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(1 068)	(103)
Odsetki zapłacone	8	(10 264)	(13 447)
Odsetki otrzymane		5 508	1 494
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(950)	(14 074)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(2 580)	(11 800)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	10	576
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	-	37 082
Inwestycje w jednostkach zależnych	6	-	(15)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 570)	25 843
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Spłata pożyczek do jednostek zależnych		-	(400)
Spłata obligacji	8	(29 960)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(29 960)	(400)
Przepływy pieniężne netto		(33 480)	11 368
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		47 232	64 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		13 753	75 664

Noty zawarte na stronach 53 do 57 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 31 marca 2026 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14 maja 2026 roku.

Na dzień 31 marca 2026 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2025 roku), A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 31 marca 2026 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2025 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.

Opisana powyżej struktura udziałów wynika z reorganizacji grupy A. Luzon oraz związanych z nią zmian, które miały miejsce w styczniu 2024 roku.

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie 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 2025 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej Grupy, niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe powinno być czytane łącznie ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy Ronson za śródroczny okres sprawozdawczy zakończony 31 marca 2026 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 14 maja 2026 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.

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 Jednostkowym 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.

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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

Nota 5 – Sezonowość

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

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku. Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025
Stan na początek roku	590 590	586 054
Inwestycje w spółkach zależnych	-	15
Identyfikacja składnika majątku na poziomie spółki zależnej	-	1 008
Zysk (strata) netto jednostek zależnych za rok	7 924	72 299
Dywidenda od jednostki zależnej	-	(68 786)
Stan na koniec okresu	598 514	590 590

Na dzień 31 marca 2026 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku wyniósł 7,9 milionów złotych.

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025.

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 (poddane przeładowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
Stan na początek okresu	369 052	200 582
Udzielone pożyczki	2 580	174 050
Spląty pożyczek w trakcie okresu	(10)	(8 184)
Naliczone odsetki	7 456	19 243
Spląty odsetek	(5 399)	(16 640)
Stan na koniec roku razem	373 678	369 052
Aktywa krótkoterminowe	112 672	109 896
Aktywa długoterminowe	261 006	259 156
Stan na koniec roku razem*	373 678	369 052

*Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 31 marca 2026 oraz 31 grudnia 2025 roku w kwocie 10,1 milionów złotych.

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

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 2025 roku (informacje zostały zawarte w Nocie 10). Wartość godziwa otrzymanych i udzielonych pożyczek nie różni się istotnie od jej wartości bilansowej.

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 31 marca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
Bilans otwarcia	285 071	225 320
Umorzenie obligacji	(29 900)	(30 100) ⁽¹⁾
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	130 000
Koszt emisji	(60)	(2 180)
Zamortyzowany koszt emisji	467	1 680
Odsetki naliczone	6 446	25 705
Odsetki spłacone	(10 264)	(27 670)
Bilans zamknięcia	251 760	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	3 348	37 063
Zobowiązania długoterminowe	345 847	345 443
Bilans zamknięcia	349 195	382 506

⁽¹⁾ W 2025 w dniu emisji nowej serii Z część obligacji X została wykupiona.

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

Nota 9 – Przychody i koszty finansowe netto

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku	Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7 456	4 183
Odsetki od lokat bankowych	109	565
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	11	33
Przychody finansowe	7 576	4 780
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(6 446)	(6 521)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	-	(258)
Opłaty bankowe	(13)	(206)
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(467)	(347)
Inne	(32)	(27)
Koszty finansowe	(6 958)	(7 360)
Przychody/(koszty) finansowe netto	618	(2 579)

Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązаныmi oraz innymi podmiotami powiązаныmi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

Główne transakcje z podmiotami powiązаныmi wynikają z:

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi**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 powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 256 tys. zł. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 75 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 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 należne wypłacone i należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2026 roku oraz w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 088	674
Premia dla Zarządu	-	2 332
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	71	-
Płatności w formie akcji	104	162
Inne ⁽¹⁾	-	33
Razem	1 263	3 201
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	25	31
Razem	1 288	3 232

⁽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) na dzień 28 listopada 2025 – 20% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (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.). Wpływ programu rozpoznany w 2026 wyniósł 0,1 miliona złotych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi**Płatności w formie akcji**

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 11 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności to ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Podejście Spółki 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 Spółki. Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Spółki w podziale na odpowiednie grupy zapadalności w oparciu o okres pozostały od dnia sprawozdawczego do umownego terminu zapadalności. Kwoty ujawnione w tabeli są umownymi niezdykontowanymi przepływami pieniężnymi.

W tysiącach złotych (PLN)	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026				Razem
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
Obligacje (kapitał)	-	59 368	286 479	-	345 848
Odsetki od obligacji	29 780	34 843	4 323	-	68 945
Razem	29 780	94 211	290 802	-	414 793

W tysiącach złotych (PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2025				Razem
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
Obligacje (kapitał)	29 987	59 255	286 188	-	375 340
Odsetki od obligacji	33 620	24 481	21 202	-	79 303
Razem	63 517	83 736	307 390	-	454 643

Nota 12 – 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, 14 maja 2026 roku