



RONSON DEVELOPMENT SE

Śródroczny Raport Finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku i Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku



SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	3
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026	51
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	51
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	52
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	53
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	54
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	55

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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku Grupa sprzedała 272 lokale o łącznej wartości 223,0 milionów złotych, co stanowi wzrost o 49% (liczbie lokali) w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2025 roku, kiedy Grupa sprzedała 183 lokale o łącznej wartości 135,6 miliona złotych.

Do dnia 30 czerwca 2026 roku Grupa dostarczyła 135 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 120,5 miliona złotych w porównaniu do 399 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 261,0 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa posiada 597 lokali na sprzedaż w 13 lokalizacjach, z czego 551 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 46 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1 089 lokali o łącznej powierzchni 61 153 m². W 2026 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 743 lokali o łącznej powierzchni 42 609 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 17 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 5 011 lokali o powierzchni około 286 152 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 30 czerwca 2026 roku Grupa była w trakcie budowy 1 projektu PRS obejmującego 240 lokali o łącznej powierzchni wynajmu 4 660 m².

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾	
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%
Miasto Moje VIII	59	2 992	40 780	33,1%
Zielono Mi I	30	1 738	27 796	22,6%
Nova Królikarnia 4b1	5	1 182	24 794	20,2%
Nowe Warzymice V.2	12	1 082	9 598	7,8%
Viva Jagodno III	13	775	8 681	7,1%
Nowa Północ Ib	11	515	4 658	3,8%
Ursus Centralny IIe	1	62	1 154	0,9%
Viva Jagodno IIa	1	81	966	0,8%
Viva Jagodno IIb	1	65	718	0,6%
Miasto Moje VII	1	40	536	0,4%
Nowa Północ Ia	1	72	699	0,6%
Pozostałe projekty ⁽²⁾	-	-	2 663	2,1%
Razem/Średnia	135	8 603	123 043	100%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n.d	n.d	n.d	n.d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	135	8 603	123 043	100%

(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 (2,6 miliona 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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku wyniósł 123,0 miliony złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 79,0 milionów złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 44,1 miliona złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 35,8%. Spółki realizujące wspólne przedsięwzięcie nie miały istotnego wpływu, wyniki pozostają niezmienione w ujęciu pełnej konsolidacji.

Projekty zakończone w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie roku zakończonym dnia 30 czerwca 2026:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba lokali sprzedanych na 30 czerwca 2026	Lokale dostarczone w 2026	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 czerwca 2026
Miasto Moje VIII	Warszawa	152	7 691	141	59	82
Między Drzewami II.1	Poznań	78	3 807	72	-	72
Razem		230	11 498	213	59	154

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 30 czerwca 2026	Lokale przekazane do 31 grudnia 2025	Lokale przekazane w 2026 roku	Przychód rozpoznany w 2026r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane/ nie przekazane na 30 czerwca 2026	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2026	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 30 czerwca 2026
Zielono Mi I	Warszawa	Q3 2025	92	5 636	90	57	30	27 796	3	2	5
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	Q4 2025	11	2 515	9	4	5	24 794	-	2	2
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	Q3 2025	27	2 263	26	14	12	9 598	-	1	1
Viva Jagodno III	Wrocław	Q3 2025	58	3 145	56	41	13	8 681	2	2	4
Nowa Północ Ib	Szczecin	Q3 2025	89	4 233	79	65	11	4 658	3	10	13
Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q4 2024	291	16 127	290	288	1	1 154	1	1	2
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	76	75	1	966	-	-	-
Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q2 2023	152	8 876	152	151	1	718	-	-	-
Nowa Północ Ia	Szczecin	Q2 2024	110	5 230	109	108	1	699	-	1	1
Miasto Moje VII	Warszawa	Q4 2024	255	11 725	255	254	1	536	-	-	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	Q2 2022	66	3 492	66	66	-	50	-	-	-
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11 238	178	178	-	40	-	-	-
Nowe 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
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	2 301	2 212	76	79 700	13	29	42

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2025 r.	Lokale sprzedane w trakcie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r.	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 czerwca 2026 r.
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 691	152	108	33	1 716	22 206	11
Zielono Mi I	Warszawa	5 636	92	81	9	460	7 491	2
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 515	11	8	1	207	4 491	2
Między Drzewami II.1	Poznań	3 807	78	65	7	372	4 142	6
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 233	89	72	7	408	3 801	10
Viva Jagodno III	Wrocław	3 145	58	51	5	286	3 310	2
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	224	2	142	1 752	1
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	2 263	27	24	2	183	1 553	1
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	108	1	72	780	1
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16 127	291	290	-	-	309	1
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	152	-	-	61	-
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	40	-
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	255	-	-	28	-
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	66	-	-	18	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	76	-	-	16	-
Nowe Falenty I	Warszawa	4 304	42	36	-	-	10	6
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	83	-	-	-	1
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	942	12	11	-	-	-	1
Podsuma projekty zakończone*		119 218	2 108	1 995	67	3 846	50 007	46
Ursus Centralny IId	Warszawa	19 285	361	195	93	5 019	69 875	73
Zielono Mi II	Warszawa	5 115	73	38	27	1 908	31 257	8
Między Drzewami II.2	Poznań	10 307	202	46	34	1 800	23 209	122
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	1 325	5	-	4	974	20 299	1
Nowa Północ IIa	Szczecin	3 909	83	14	19	922	9 174	50
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	2 466	28	2	9	676	6 624	17
Bosco I	Warszawa	6 912	139	-	8	465	6 612	131
Startowe	Wrocław	11 834	198	38	11	542	5 964	149
Podsuma projekty w realizacji**		61 153	1 089	333	205	12 306	173 014	551
Razem		180 371	3 197	2 328	272	16 153	223 021	597

* Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy do dnia		Wzrost/(Spadek)	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	w tysiącach złotych	%
Warszawa	164 370	98 351	66 019	67%
Poznań	27 351	9 220	18 132	197%
Szczecin	21 949	20 389	1 560	8%
Wrocław	9 350	7 627	1 723	23%
Razem	223 021	135 586	87 435	64%

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026

C. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Bosco I	Warszawa	139	6 912
Razem		139	6 912

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2026 (6 miesięcy)	4,24	4,20	4,30	4,30
2025 (6 miesięcy)	4,23	4,13	4,30	4,24
2025 (12 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,23

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca			
	2026	2025	2026	2025
Przychody ze sprzedaży	28 998	61 694	123 043	261 049
Zysk brutto ze sprzedaży	10 382	20 896	44 051	88 418
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	4 237	15 224	17 980	64 417
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	3 438	12 136	14 590	51 352
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 496	(14 792)	65 750	(62 590)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 705)	(177)	(11 476)	(751)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 975)	(2 653)	(33 840)	(11 224)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 816	(17 622)	20 434	(74 565)

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 czerwca 2026	31 grudzień 2025	30 czerwca 2026	31 grudzień 2025
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	252 465	239 187	1 084 666	1 010 971
Aktywa razem	347 013	332 402	1 490 872	1 404 966
Zaliczki otrzymane	63 444	43 387	272 574	183 384
Zobowiązania długoterminowe	99 437	100 468	427 211	424 648
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	97 325	82 713	418 140	349 603
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	150 250	149 222	645 521	630 715

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 wyniósł 14,6 miliona złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia			
	30 czerwca			
	2026	2025	zmiana	
	PLN		wartościowo	%
	(w tysiącach)			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	123 043	261 049	(138 006)	-52,9%
Przychody	123 043	261 049	(138 006)	-52,9%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(78 992)	(172 631)	93 639	-54,2%
Koszt własny sprzedaży	(78 992)	(172 631)	93 639	-54,2%
Zysk brutto ze sprzedaży	44 051	88 418	(44 367)	-50,2%
Koszty sprzedaży i marketingu	(4 294)	(3 745)	(549)	14,6%
Koszty ogólnego zarządu	(17 367)	(17 729)	362	-2,0%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	9	11	(2)	-18,2%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(1 144)	(17)	(1 127)	6 524,2%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	21 256	66 938	(45 682)	-68,2%
Przychody finansowe	2 108	3 808	(1 700)	-44,6%
Koszty finansowe	(5 384)	(6 329)	945	-14,9%
Wynik operacji finansowych, netto	(3 276)	(2 521)	(755)	29,9%
Zysk/(strata) brutto	17 980	64 417	(46 437)	-72,1%
Podatek dochodowy	(3 390)	(13 065)	9 675	-74,1%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	14 590	51 352	(36 762)	-71,6%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14 590	51 352	(36 762)	-71,6%

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 138,0 milionów złotych (-52,9%) z 261,0 milionów złotych (399 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku do 123,0 milionów złotych (135 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku, co jest spowodowane mniejszą liczbą przekazanych lokali. Pomimo to odnotowano wyższą średnią cenę lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku wyniosła 911,4 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 654,3 tys. złotych za lokal w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 93,6 miliona złotych (-54,2%) z 172,6 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku do 79,0 milionów złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku, spadek spowodowany jest mniejszą liczbą jednostek dostarczonych do 30 czerwca 2026 roku w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Mimo to średni jednostkowy koszt wytworzenia mieszkań wzrósł, w analizowanym okresie wyniósł on 585,1 tys. złotych. Zł dla lokali wydanych w projektach należących w całości do Grupy, podczas gdy w ciągu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. kształtował się na poziomie 432,7 tys. złotych za przekazaną jednostkę.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 wyniosła 35,8% wobec 33,9% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Miasto Moje VIII, Zielono Mi I oraz Nova Królikarnia 4b1. Porównując do okresu zakończonego 30 czerwca 2025 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIe, Miasto Moje VII oraz Między Drzewami.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,5 miliona złotych (14,6%) z 3,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku do 4,3 miliona 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 0,4 miliona złotych (-2,0%) z 17,7 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku do 17,4 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, co wynikało z braku dodatkowych premii wypłaconych w pierwszym półroczu 2026 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku zanotowała koszty z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 3,3 miliona złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 2,5 miliona złotych w analogicznym okresie 2025 roku, jest to wynikiem przede wszystkim:

- Spadku przychodów finansowych o 2,4 miliona złotych spowodowanego niższymi odsetkami otrzymanymi z lokat niż w analogicznym okresie sześciu miesięcy 2025 roku,
- Spadku kosztów finansowych o 1,0 milion złotych spowodowanego niższymi naliczonymi odsetkami z tytułu obligacji.

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

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
	(w tysiącach złotych)	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1 084 666	1 010 971
Nieruchomości inwestycyjne	75 630	64 268
Zaliczki otrzymane	272 574	183 384
Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek	353 034	382 723
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	61 827	60 215

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 1 084,7 miliona 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 151,8 miliona złotych, co zostało częściowo skompensowane m.in. przez rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 78,1 miliona złotych.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosło 75,6 miliona złotych w porównaniu do 64,3 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Na dzień 30 czerwca 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 11,2 miliona złotych wynika ze wzrostu wartości godziwej w związku z nakładami poniesionymi w ramach projektu Biograficzna.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosło 272,6 miliona złotych wobec 183,4 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Wzrost wynika z zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali w kwocie 208,4 miliona złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, co zostało skompensowane przez przychody rozpoznane z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych o łącznej wartości 120,5 miliona złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 353,0 miliona złotych na dzień 30 czerwca 2026 roku wobec 382,7 miliona 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 miliona złotych.

Poziom zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniósł 351,4 miliona złotych, z czego kwota 5,2 miliona złotych obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 30 czerwca 2027 roku. Saldo obligacji obejmuje kwotę główną w wysokości 350,0 milionów złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 5,2 miliona złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (3,7 miliona złotych). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

W dniu 13 listopada 2025 r. spółka zależna Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 7 sp. k. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w Warszawie za kwotę 140,0 milionów złotych, z czego 65,0 milionów złotych sfinansowano potrąceniem z pożyczką udzieloną przez sprzedającego. Pożyczka ta jest oprocentowana na 5% w skali roku, z terminem spłaty przypadającym na okres 5 lat, i została zaklasyfikowana jako zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy stopie dyskontowej 7% w skali roku. Zmiana salda zobowiązania finansowego wynika zapłaty odsetek w kwocie 418,4 tysięcy złotych oraz skapitalizowanych kosztów rozwinięcia dyskonta w kwocie 2,0 miliona złotych. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 16 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca	
2026	2025
(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(62 590)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(751)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11 224)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wyniosły 65,8 miliona złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku w wysokości 62,6 miliona złotych. Wzrost w wysokości 128,3 miliona złotych jest w głównej mierze efektem:

- Wzrostu przepływów pieniężnych netto o 83,2 miliona złotych związanego z otrzymanymi zaliczkami od klientów w łącznej kwocie 206,3 miliona złotych w porównaniu do kwoty 123,1 miliona złotych otrzymanych w analogicznym okresie 2025 roku,
- Wzrostu otrzymanych zwrotów podatku VAT oraz niższych płatności podatku VAT o łącznie 42,3 miliona złotych,
- Braku płatności z tytułu nabycia gruntów w porównaniu o 29,1 milionami złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku,
- Spadku kwot otrzymanych, niezwołnionych z rachunków powierniczych o 19,3 miliona złotych.

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

- Wzrost wpływu środków pieniężnych z tytułu rozrachunków z wykonawcami inwestycji w kwocie 38,1 miliona złotych, które wyniosły 141,7 miliona złotych w pierwszych sześciu miesiącach 2026 roku, w porównaniu do 103,6 miliona złotych w okresie zakończonych 30 czerwca 2025 roku,
- Wzrostu płatności z tytułu rozliczenia podatku dochodowego netto o 3,7 miliona złotych w porównaniu z analogicznym okresem w 2025 roku,
- Spadek o 2,4 miliona złotych kwoty wygenerowanych odsetek z tytułu lokat,
- Wzrostu odsetek zapłaconych od obligacji i kredytów bankowych o 1,3 miliona złotych, które łącznie wyniosły 14,6 miliona złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku w porównaniu z 13,2 milionami złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 11,5 miliona złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2025 roku w wysokości 0,8 miliona złotych. Wzrost ten wynika przede wszystkim z wydatków związanych z realizowanym obecnie projektem dotyczącym nieruchomości inwestycyjnej w Warszawie.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 33,8 miliona złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do wpływów wynoszących 11,2 miliona netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku. Zmiana o 22,6 miliona złotych wynika przede wszystkim z:

- Wzrostu wpływu środków pieniężnych z tytułu wykupu obligacji o 29,9 miliona złotych,
- Wzrostu wartości otrzymanych kredytów bankowych o 60,2 miliona złotych, przy jednoczesnym wzroście spłat kredytów bankowych o 51,1 miliona 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			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			
		Do 31 grudnia 2025	W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 czerwca 2026	Na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2026	Lokale do przekazania klientom	Łączna liczba lokali
Miasto Moje VIII	Warszawa	–	59	59	82	11	93	152
Zielono Mi I	Warszawa	57	30	87	3	2	5	92
Viva Jagodno III	Wrocław	41	13	54	2	2	4	58
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	14	12	26	–	1	1	27
Nowa Północ Ib	Szczecin	65	11	76	3	10	13	89
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	4	5	9	–	2	2	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
Nowe Falenty I	Warszawa	36	–	36	–	6	6	42
Miasto Moje VI	Warszawa	224	–	224	2	1	3	227
Nowa Północ IA	Szczecin	108	1	109	–	1	1	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
Między Drzewami II	Poznań	–	–	–	72	6	78	78
Verdis Idea	Warszawa	10	–	10	1	–	1	11
Razem		1 968	135	2 103	167	46	213	2 316

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

Informacje na temat zrealizowanych projektów można znaleźć w sekcji „Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 2026	Lokale na sprzedaż na dzień 30 czerwca 2026	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IId	Warszawa, Ursus, ul. Habicha	Q3 2024	288	73	361	19 285	Q4 2026
Startowe	Wrocław, ul. Zatorska	Q2 2025	49	149	198	11 834	Q4 2026
Zielono Mi II	Warszawa, Mokotów, ul. Ananasowa	Q2 2025	65	8	73	5 115	Q4 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q3 2025	33	50	83	3 909	Q4 2026
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q3 2025	11	17	28	2 466	Q4 2026
Nova Królikarnia 4a	Warszawa, ul. Jaśminowa	Q4 2025	4	1	5	1 325	Q1 2027
Bosco I	Warszawa, ul. Palestera	Q3 2026	8	131	139	6 912	Q1 2028
Między Drzewami II.2	Poznań, ul. Babimojska	Q3 2025	80	122	202	10 307	Q3 2027
Razem			538	551	1 089	61 153	

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 jest w roku 2026

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
Bosco I	Warszawa	139	6 912
Drobnera	Wrocław	112	6 231
Marynin II	Warszawa	89	4 397
Nowa Północ IIb	Szczecin	65	3 318
Nowe Warzymice VII.2	Szczecin	20	1 568
Razem		425	22 426

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
Miasto Moje VIII	Warszawa	82	54 986	Zakończony
Między Drzewami II.1	Poznań	72	41 615	Zakończony
Nowa Północ IB	Szczecin	3	1 809	Zakończony
Zielono Mi I	Warszawa	3	1 769	Zakończony
Miasto Moje VI	Warszawa	2	1 752	Zakończony
Viva Jagodno III	Wrocław	2	1 246	Zakończony
Ursus Centralny IIe	Warszawa	1	944	Zakończony
Pozostałe projekty		2	903	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone⁽¹⁾		167	105 023	
Ursus Centralny IId	Warszawa	288	218 950	Q4 2026
Zielono Mi II	Warszawa	65	71 591	Q4 2026
Startowe	Wrocław	49	21 206	Q4 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin	33	15 640	Q4 2026
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	11	8 255	Q4 2026
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2026		446	335 640	
Między Drzewami II.2	Poznań	80	54 015	Q3 2027
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	4	20 299	Q1 2027
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2027		84	74 315	
Bosco I	Warszawa	8	6 612	Q1 2028
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2028		8	6 612	
Podsuma – projekty w trakcie budowy⁽²⁾		538	416 567	
Razem		705	521 590	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 (6 miesięcy)	4,24	4,20	4,30	4,30
2025 (6 miesięcy)	4,23	4,13	4,30	4,24
2025 (12 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,23

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR	PLN		
	(w tysiącach)			
	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca			
	2026	2025	2026	2025
Przychody z tytułu usług doradczych	240	1 668	1 017	7 058
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	3 505	2 315	14 873	9 797
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(3 192)	(3 461)	(13 544)	(14 646)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	3 438	12 136	14 590	51 352
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(446)	(1 665)	(1 894)	(7 045)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 818	8 473	20 442	35 853
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 061)	(2 953)	(29 960)	(12 497)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 689)	3 855	(11 412)	16 311

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Inwestycje w jednostkach zależnych	141 022	139 728	605 871	590 590
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	82 310	87 314	353 626	369 052
Aktywa razem	231 877	240 637	996 213	1 017 102
Zobowiązania długoterminowe	80 594	81 729	346 256	345 443
Zobowiązania krótkoterminowe	1 283	9 942	5 514	42 023
Kapitał własny	150 000	148 966	644 443	629 636

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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 Ganei Tikva w Izraelu i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez A. Luzon Group są dostępne na stronie: <http://maya.tase.co.il> (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki. Również Luzon Ronson N.V., która pośrednio lub bezpośrednio posiada wszystkie akcje Spółki, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel Awiwie, i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez Luzon Ronson N.V. są dostępne na stronie: <http://maya.tase.co.il> (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki.

Umowy z akcjonariuszami

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

Spółka nie ma wiedzy na temat umów obowiązujących pomiędzy akcjonariuszami.

Zmiany w strukturze Grupy

W 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 tego połączenia 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.

Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 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.

Sprawozdanie Zarządu

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.

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 powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku transakcje i salda z podmiotami powiązanymi obejmowały: wynagrodzenie płatne podmiotom powiązanym z członkami Zarządu, z tytułu usług świadczonych przez te podmioty, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym w ramach Grupy oraz umowę o świadczenie usług konsultingowych z Luzon Ronson N.V. na miesięczną kwotę 83,0 tysięcy złotych, jak również pokrycie kosztów podróży i wydatków bieżących. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były realizowane na warunkach rynkowych. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 504,6 tysięcy złotych. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 150,0 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 0,2 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.

Sprawozdanie Zarządu**Dodatkowe informacje i objaśnienia*****Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej***

Na dzień 30 czerwca 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 przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki.

Nie mniej niektóre spółki z Grupy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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. – 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;
- b) 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;
- c) w dniu 31 grudnia 2025 roku 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 miliona złotych wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę. W dniu 13 lutego 2026 roku Spółka złożyła formalną odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Grupa uważa roszczenia za bezzasadne.

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 miliona złotych.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 70 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do 67 osób w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 sierpnia 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, 12 sierpnia 2026 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

	Nota	Na dzień 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>			
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7 515	7 517
Nieruchomości inwestycyjne	9	75 630	64 268
Wartości niematerialne i prawne		724	887
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	5 157	5 157
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie		567	548
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	16 318	12 420
Grunty przeznaczone pod zabudowę	10	58 196	71 473
Aktywa trwałe razem		164 107	162 271
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	1 026 470	939 498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	11	70 131	87 895
Zaliczki na grunty	12	1 450	1 450
Należności z tytułu podatku dochodowego		513	720
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		162	162
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		26 377	31 743
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		201 662	181 228
Aktywa obrotowe razem		1 326 764	1 242 695
Aktywa razem		1 490 872	1 404 966
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		3 694	3 478
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		480 778	466 188
Kapitał własny razem		645 521	630 715
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	14	346 256	345 443
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	16	58 686	59 797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	21 499	18 638
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	13	770	770
Zobowiązania długoterminowe razem		427 211	424 648
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	80 897	72 164
Obligacje	14	-	29 897
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	14	5 188	7 166
Zabezpieczone kredyty bankowe	14	1 590	217
Zaliczki otrzymane	19	272 574	183 384
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		1 089	1 681
Rezerwy		5 747	5 527
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	13	47 914	49 149
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	16	3 141	418
Zobowiązania krótkoterminowe razem		418 140	349 603
Zobowiązania razem		845 351	774 251
Pasywa razem		1 490 872	1 404 966

Noty zaprezentowane na stronach od 23 do 49 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>					
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	20	123 043	67 787	261 049	71 099
Przychody ze sprzedaży		123 043	67 787	261 049	71 099
Koszty sprzedaży	20	(78 992)	(43 354)	(172 631)	(46 692)
Zysk brutto		44 051	24 432	88 418	24 407
Koszty sprzedaży i marketingu		(4 294)	(2 228)	(3 745)	(2 049)
Koszty ogólnego zarządu		(17 367)	(9 456)	(17 729)	(8 466)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		9	(7)	11	(4)
Pozostałe koszty		(2 117)	(1 549)	(1 560)	(585)
Pozostałe przychody		973	425	1 543	463
Wynik z działalności operacyjnej		21 256	11 617	66 938	13 765
Przychody finansowe		2 108	665	3 808	1 708
Koszty finansowe		(5 384)	(2 681)	(6 329)	(2 912)
Wynik operacji finansowych netto		(3 276)	(2 016)	(2 521)	(1 204)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		17 980	9 601	64 417	12 561
Podatek dochodowy (koszt)	17	(3 390)	(1 936)	(13 065)	(2 025)
Zysk netto z działalności		14 590	7 665	51 352	10 536
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		14 590	7 665	51 352	10 536
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		14 590	7 665	51 352	10 536
Całkowity zysk netto z działalności		14 590	7 665	51 352	10 536
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		14 590	7 665	51 352	10 536
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		14 590	7 665	51 352	10 536

Noty zaprezentowane na stronach od 23 do 49 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<i>W tysiącach złotych</i>						
Stan na dzień 1 stycznia 2026	12 503	150 278	3 478	(1 732)	466 188	630 715
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2026	-	-	-	-	14 590	14 590
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	14 590	14 590
Płatności w formie akcji	-	-	216	-	-	216
Stan na dzień 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 694	(1 732)	480 778	645 521

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<i>W tysiącach złotych</i>						
Stan na dzień 1 stycznia 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	389 922	553 824
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 czerwca 2025	-	-	-	-	51 352	51 352
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	51 352	51 352
Płatności w formie akcji	-	-	318	-	-	318
Stan na dzień 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 171	(1 732)	441 274	605 494

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 49 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca		2026	2025
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		14 590	51 352
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		644	485
Koszty finansowe		5 320	6 286
Przychody finansowe		(2 096)	(3 760)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		52	(5)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		23	(15)
Płatności w formie akcji w kapitałach		216	318
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		3 390	13 065
Podsuma		22 139	67 726
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(58 752)	65 042
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		16	-
Zakup gruntów		-	(29 100)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		18 175	(13 684)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		5 366	(13 894)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		7 567	2 440
Zmiana stanu rezerw		220	(187)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	19	89 190	(130 215)
Podsuma		83 922	(51 871)
Odsetki zapłacone		(14 568)	(13 242)
Odsetki otrzymane		1 209	3 601
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(4 813)	(1 079)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		65 750	(62 590)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(126)	(200)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(11 349)	(551)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(11 476)	(751)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	14	87 419	27 381
Splata kredytów bankowych	14	(88 228)	(37 119)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji		(60)	-
Wykup obligacji		(29 900)	-
Splata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenionego według zamortyzowanego kosztu		(419)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	13	(2 652)	(1 486)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(33 840)	(11 224)
Przepływy pieniężne netto		20 434	(74 565)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		181 228	289 178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		201 662	214 613

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 13 203 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2026 oraz 38 521 tys. złotych na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 49 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności**

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

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

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 zakończeniu.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku i zawiera dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 sierpnia 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują

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 roku 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 roku. 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 roku lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego MSSF 18 został zatwierdzony przez Unię Europejską, jednak nie jest jeszcze obowiązkowy. Standard będzie miał zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później. 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			30 czerwca 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%
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. – Stojowskiego Sp.k.	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	
			30 czerwca 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 1 Sp. k.	2016	Polska	50%	50%
68 Ronson IS Sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%
69 Ronson IS Sp. z o.o. Sp. k.	2012	Polska	50%	50%

(1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania pożyczek z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Rady 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 Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Nie ma koncentracji klientów (tj. przychody od jednego klienta nie przekraczają 10% przychodów), przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2026

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	819 982	112 938	1 493	80 610	150 595	10 974	143 131	-	100 605	-	-	(764)	1 419 563
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71 309	-	71 309
Aktywa razem	819 982	112 938	1 493	80 610	150 595	10 974	143 131	-	100 605	-	71 309	(764)	1 490 872
Zobowiązania segmentu	346 972	8 191	619	6 136	61 165	-	21 719	-	15 882	-	-	(619)	460 065
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	385 286	-	385 286
Zobowiązania razem	346 972	8 191	619	6 136	61 165	-	21 719	-	15 882	-	385 286	(619)	845 351

W tysiącach złotych

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
Zobowiązania segmentu	270 343	22 048	619	2 543	32 559	-	16 457	-	12 148	-	-	(619)	356 096
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418 155	-	418 155
Zobowiązania razem	270 343	22 048	619	2 543	32 559	-	16 457	-	12 148	-	418 155	(619)	774 251

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 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⁾	72 293	24 804	10	575	-	-	10 365	-	15 006	-	-	(10)	123 043
Koszty sprzedaży	(44 076)	(15 630)	-	(228)	(15)	-	(7 684)	-	(11 291)	-	(69)	-	(78 992)
Wynik segmentu	25 166	8 475	(26)	316	(1 060)	1	1 992	-	3 666	-	-	26	38 555
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16 835)	-	(16 835)
Amortyzacja	(105)	(5)	-	-	(13)	-	(12)	-	(2)	-	(327)	-	(464)
Wynik działalności operacyjnej	25 060	8 470	(26)	316	(1 073)	1	1 980	-	3 664	-	(17 162)	26	21 255
Przychody/koszty finansowe netto	1 031	28	(7)	(9)	(97)	(5)	95	-	22	-	(4 339)	7	(3 276)
Wynik przed opodatkowaniem	26 091	8 497	(33)	307	(1 170)	(4)	2 075	-	3 686	-	(21 501)	33	17 980
Podatek dochodowy													(3 390)
Zysk/(strata) netto za okres													14 590

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

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych

Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025

	Warszawa			Wynajem	Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾	240 252	2 864	10	548	9 209	-	3 288	-	4 888	-	-	(10)	261 049
Koszty sprzedaży	(157 258)	(2 579)	-	(213)	(7 225)	-	(1 844)	-	(3 539)	-	27	-	(172 631)
Wynik segmentu	76 685	(311)	(24)	329	745	(3)	(288)	-	834	-	-	24	77 991
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 690)	-	(10 690)
Amortyzacja	(105)	(5)	-	-	(3)	-	-	-	(5)	-	(246)	-	(363)
Wynik działalności operacyjnej	76 580	(316)	(24)	329	743	(3)	(288)	-	829	-	(10 936)	24	66 938
Przychody/koszty finansowe netto	1 581	51	(3)	(15)	68	(2)	82	-	64	-	(4 351)	3	(2 521)
Wynik przed opodatkowaniem	78 161	(265)	(27)	314	810	(5)	(206)	-	894	-	(15 287)	27	64 417
Podatek dochodowy													
Zysk/(strata) netto za okres													(13 065)
													51 352

(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

Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026

Za rok zakończony 31 grudnia 2025

Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	64 268	60 976
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	13	14
Wydatki inwestycyjne	11 349	2 337
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	-	942
Stan na dzień 30 czerwca w tym:	75 630	64 268
Koszt	58 346	46 996
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	796	784
Korekta wartości godziwej	16 487	16 487

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

- nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości;
- 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesione z gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 czerwca 2026
Wydatki związane z zakupem gruntu	516 455	11 975	(9 104)	778	520 104
Koszty prac budowlanych	199 731	106	(82 528)	128 146	245 455
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	31 676	5	(1 968)	4 478	34 190
Koszty finansowania zewnętrznego	54 807	1 989	(5 432)	14 376	65 739
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	11 952	-	(575)	1 920	13 297
Pozostałe	3 620	4	(1 657)	2 118	4 084
Produkcja w toku	818 241	14 078	(101 265)	151 816	882 870

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2026
Wyroby gotowe	82 527	101 265	(78 156)	105 636

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 czerwca 2026
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(2 839)	-	-	-	(2 839)

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2026	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 czerwca 2026
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ⁽¹⁾	41 569	-	(383)	-	(384)	40 803
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	939 498					1 026 470

⁽¹⁾ Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 13.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Za rok zakończony 31 grudnia 2025

W tysiącach złotych	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	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

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

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2025	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2025
Aktywo z tytułu 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	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Bilans otwarcia	71 473	36 514
Nakłady inwestycyjne	801	1 109
Przeniesione z produkcji w toku i zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	-	35 536
Przeniesiona do produkcji w toku część odpisu aktualizującego	(14 078)	(1 686)
Bilans zamknięcia	58 196	71 473
Saldo zamknięcia obejmuje:		
Wartość księgową ⁽¹⁾	66 862	80 139
Odpis aktualizujący	(8 666)	(8 666)
Bilans zamknięcia	58 196	71 473

(1) Obejmuje składnik aktywów według MSSF 16.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	25 569	64 173
Należności z tytułu dostaw i usług	5 894	1 557
Należności pozostałe	13 936	13 509
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	424	147
Rozliczenia międzyokresowe i koszty umowy ⁽¹⁾	24 308	8 509
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	70 131	87 895

⁽¹⁾ Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,8 miliona złotych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz 2,2 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Grupa zaksięgowała 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. Wzrost salda rozliczeń międzyokresowych i kosztów umów dotyczy przede wszystkim kaucji oraz odszkodowań zapłaconych w kwocie 12,7 miliona złotych w związku z procedurą wykupu gruntu na mocy umowy na budowę drogi w ramach projektu Nowy Ursus w Warszawie.

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 12,8 miliona 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 roku pełnomocnikowi Projekt 3 doręczono wydaną przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie decyzję z 2 marca 2026 roku w przedmiocie rozliczeń Projekt 3 w podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 roku (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 roku w kwocie 35,6 tysięcy złotych; kwotę nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy za marzec 2021 roku w kwocie 39,4 tysięcy złotych; kwotę nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do przeniesienia na następny okres rozliczeniowy za kwiecień 2021 roku w kwocie 30,9 tysięcy złotych; a także ustalił kwotę dodatkowego zobowiązania podatkowego za luty 2021 roku w kwocie 1,7 miliona złotych; za marzec 2021 roku w kwocie 848,9 tysięcy złotych; za kwiecień 2021 roku w kwocie 509,9 tysięcy złotych. W dniu 30 marca 2026 roku Projekt 3 złożyła odwołanie od ww. decyzji organu, wskazując na wadliwość rozstrzygnięcia. Na przedmiot sporu składają się obecnie kwota 3,1 miliona złotych, stanowiącą wartość zadeklarowanej nadwyżki podatku naliczonego nad należnym do zwrotu oraz kwota 3,1 miliona złotych, stanowiącą wartość ustalonego przez organ dodatkowego zobowiązania w podatku od towarów i usług.

Decyzją z dnia 6 sierpnia 2026 roku Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie uchylił decyzję Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie dotyczącą rozliczeń podatku VAT spółki RD Projekt 3 i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

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.

(a) 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. Termin zakończenia postępowania został wyznaczony na 19 sierpnia 2026 roku. Termin ten może ulec zmianie.

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

(b) Ponadto w innym postępowaniu w dniu 8 czerwca 2026 roku Stojowskiego doręczono wydany przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie dnia 17 stycznia 2024 roku wynik kontroli celno-skarbowej w przedmiocie rozliczeń Stojowskiego w podatku od towarów i usług za okres październik 2021 w związku z inwestycją realizowaną przy ul. Stojowskiego w Warszawie. Naczelnik UCS zakwestionował prawo Stojowskiego do odliczenia podatku VAT naliczonego z faktury o wartości netto 2,0 miliony złotych oraz 460 tysięcy złotych VAT. Stojowskiego nie zgadzając się z ustaleniami stwierdzonymi w wyniku kontroli nie skorygowała pliku JPK za październik 2021, zatem kontrola celno-skarbowa przekształciła się w postępowanie podatkowe.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
<i>W tysiącach złotych</i>		
Warszawa, Białoleka	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 30 czerwca 2026 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2026	Zwiększenie / zmniejszenie	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja	Przeniesienie na należności	30 czerwca 2026
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	41 569	-	(383)	-	-	(384)	40 803
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	784	-	(10)	23	-	-	796
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 410	-	(53)	-	-	-	1 356
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	788	353	(160)	-	-	-	981
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2026	Zwiększenie / zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	30 czerwca 2026
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	48 094	-	1 508	(2 606)	-	(392)	46 605
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	1 055	333	-	(78)	-	-	1 309
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	770	-	46	(46)	-	-	770

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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	Za okres zakończony 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
Bilans otwarcia	382 506	285 071
Umorzenie obligacji ⁽¹⁾	(29 900)	(30 100)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	130 000
Koszty emisji	(60)	(2 180)
Zamortyzowany koszt emisji	876	1 680
Odsetki naliczone	12 590	25 705
Odsetki spłacone	(14 568)	(27 670)
Bilans zamknięcia	351 444	382 506
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	5 188	37 063
Zobowiązania długoterminowe	346 256	345 443
Bilans zamknięcia	351 444	382 506

⁽¹⁾ W 2025 w dniu emisji nowej serii Z część obligacji X została wykupiona, całkowita spłata nastąpiła w styczniu 2026 roku.

Obligacje na dzień 30 czerwca 2026 roku

W tysiącach złotych	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	1 691	(517)	61 174	60 480
Obligacje serii Y ⁽³⁾	PLN	WIBOR 6M + 3,30%	2028	160 000	3 071	(1 432)	161 638	158 816
Obligacje serii Z ⁽⁴⁾	PLN	WIBOR 6M + 2,70%	2029	130 000	426	(1 794)	128 632	130 650
Razem				350 000	5 188	(3 743)	351 444	349 946

(1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Stooq na dzień 30 czerwca 2026 roku sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

(2) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 roku na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.

(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	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 zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.

(4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 roku), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 roku, poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

(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 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiono poniżej:

W tysiącach złotych	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	351 444	382 506
Zabezpieczone kredyty bankowe	1 590	217
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	61 827	60 215
MSSF 16 –zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	1 108	851
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(26 377)	(31 743)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(201 662)	(181 228)
Dług netto	187 930	230 818
Kapitał własny razem	645 521	630 715
Wskaźnik	29,1%	36,6%
Maksymalna wartość wskaźnika dla serii P2023A, Y oraz Z	100%	100%

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 oraz obligacji serii Y transakcje nabycia usług, produktów lub aktywów od akcjonariusza Spółki posiadającego ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub od podmiotu powiązanego (w tym podmiotu kontrolującego łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub od zależnego od niego podmiotu spoza Grupy nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 2,0 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 Spółka nie może dokonywać istotnych (tj. o wartości przekraczającej 5,0 milionów złotych w ciągu danego roku kalendarzowego) transakcji z akcjonariuszami Spółki posiadającymi 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, w tym transakcji nabycia usług, produktów lub aktywów, 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 emisji i wcześniejszej spłaty. W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 roku opłaty za usługi doradcze związane z grupą A. Luzon wyniosły odpowiednio 504 tys. złotych i 996 tys. złotych. Biorąc pod uwagę prognozy finansowe, Zarząd szacuje, że w 2026 roku 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 uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych. Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 13.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

	Za okres zakończony 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	217	11 898
Otrzymane kredyty bankowe	89 601	99 418
Spląty kredytów bankowych	(88 228)	(111 100)
Naliczone odsetki od kredytów	463	629
Splacone odsetki od kredytów	(463)	(629)
Oplaty bankowe zapłacone	(2 182)	(2 337)
Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	135	1 177
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	2 047	1 161
Saldo zamknięcia	1 590	217
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	1 590	217
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	1 590	217

Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 czerwca 2026 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 30 czerwca 2026 (w tys. złotych)
Zielono Mi II	PLN	Wibor 1M + 2,70%	14 listopada 2025	2029	45 000	234
Między Drzewami II.1	PLN	Wibor 1M + 2,70%	19 grudnia 2024	2028	32 000	58
Między Drzewami II.2	PLN	Wibor 1M + 2,60%	6 marca 2026	2029	86 200	1 297
Nowa Północ 2a	PLN	Wibor 1M + 2,60%	13 maja 2026	2029	26 400	-
Startowe	PLN	Wibor 3M + 2,10%	27 maja 2026	2029	95 200	-
Razem					284 800	1 590

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 (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 II	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 spłacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy od wypłaty poszczególnej transzy kredytu).

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	27 568	29 616
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	40 608	33 957
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	5 249	3 566
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	5 718	3 950
Pozostałe zobowiązania	1 260	873
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązań)	494	202
Zobowiązania razem	80 897	72 164

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

W dniu 13 listopada 2025 roku 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 140,0 milionów złotych (sto czterdzieści milionów). Cena została zapłacona w dniu zawarcia umowy, przy czym część ceny w kwocie nominalnej 65,0 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 miliona złotych. Część gruntu związanego z pożyczką została również ujęta w wartości zamortyzowanego kosztu, tj. 59,7 miliona złotych.

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zobowiązaniu finansowym wycenianym według zamortyzowanego kosztu od daty 31 grudnia 2025 roku, do końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 czerwca 2026 roku:

W tysiącach złotych

Pożyczkodawca	Wycena zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2025	Zapłata odsetek	Skapitalizowane koszty finansowe rozwinienia dyskonta	Wartość zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2026
Barra Investment Sp. z o.o.	60 215	(418)	2 031	61 827
Część długoterminowa	59 796			58 686
Część krótkoterminowa	418			3 141

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

W tysiącach złotych

Pożyczkodawca	Wycena zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 13 listopada 2025	Skapitalizowane koszty finansowe rozwinienia 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

W tysiącach złotych

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)
Podatek bieżący				
Podatek dochodowy za bieżący okres	4 392	2 377	3 217	1 986
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	36	(58)	165	58
Bieżący podatek dochodowy razem	4 428	2 319	3 382	2 044
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3 030	2 222	12 361	839
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(4 068)	(2 606)	(2 679)	(858)
Odroczony podatek dochodowy razem	(1 038)	(384)	9 683	(19)
Podatek dochodowy razem	3 390	1 935	13 065	2 025

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończonym 30 czerwca 2026 wyniosła 18,85% (20,3% w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku). Efektywna stopa procentowa za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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.

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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

	Na dzień 1 stycznia 2026	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 czerwca 2026
<i>W tysiącach złotych</i>			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	10 512	4 068	14 580
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	4 641	494	5 135
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16 402	1 239	17 641
Odsetki naliczone od pożyczek	1 361	(376)	986
Rezerwa na koszty okresu	1 748	(389)	1 360
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 625	-	2 625
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	314	-	314
Pozostałe	1 439	(203)	1 236
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	39 044	4 833	43 877
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica pomiędzy podatkowym i księgowym ujęciem przychodów	28 030	2 870	30 900
Różnica między wartością podatkową a bilansową skapitalizowanych kosztów finansowych dotyczących zapasów	11 724	911	12 635
Naliczone odsetki	573	1	574
Zysk w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3 373	16	3 388
Pozostałe	1 563	(3)	1 561
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	45 262	(3 795)	49 057
Łączna zmiana podatku odroczonego		(1 038)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	39 044		43 877
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	45 262		49 057
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(26 624)		(27 559)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	12 420		16 318
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	18 638		21 499

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).

	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
<i>W tysiącach złotych</i>		
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	182 780	303 717
- wzrost (zaliczki otrzymane)	208 375	308 279
- spadek (przychód rozpoznany)	(120 479)	(429 349)
Łącznie zaliczki otrzymane	270 675	182 647
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	1 899	737
Razem	272 574	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 30 czerwca 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
<i>W tysiącach złotych</i>				
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	123 043	67 786	261 049	71 099
Łącznie przychody ze sprzedaży	123 043	67 786	261 049	71 099
Koszty własne				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(78 992)	(43 398)	(172 631)	(46 692)
Łącznie koszty własne	(78 992)	(43 398)	(172 631)	(46 692)
Marża brutto ze sprzedaży	44 051	24 388	88 418	24 407
Marża brutto ze sprzedaży %	36%	36%	34%	34%

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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:

	Zakontraktowana kwota na dzień 30 czerwca 2026	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 30 czerwca 2026	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2025	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2025
<i>W tysiącach złotych</i>				
Hochtief Polska S.A.	153 500	29 002	151 846	66 817
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	116 324	26 823	116 324	55 314
W.P.I.P. – Mardom Sp. z o.o.	94 850	52 363	94 850	72 028
FineTech Construction Sp. z o.o.	43 644	32 012	43 320	41 972
KMJ Deweloper Sp. z o.o.	18 708	2 765	31 157	9 103
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „EBUD” – Przemysłówka Sp. z o.o.	21 935	10 734	21 700	17 027
INSTALNIKA Sp. z o.o. Sp.k.	10 714	6 925	10 714	10 081
Totalbud S.A.	-	-	19 496	248
Razem	459 675	160 622	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:

	Na dzień 30 czerwca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
<i>W tysiącach złotych</i>		
Między Drzewami II.1	8 544	18 613
Miasto Moje VIII	-	35 054
Ursus Centralny II.d	-	121 385
Zielono Mi II	26 766	44 955
Grunwald Między Drzewami II.2	36 780	-
Startowe	95 200	-
Nowa Północ 2a	26 400	-
Razem	193 690	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 30 czerwca 2026 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

		Na dzień 30 czerwiec 2026			Na dzień 31 grudzień 2025		
	Data zakończenia*	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 30 czerwca 2026	Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 30 czerwca 2026	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2025	Kwota płatności nie-otrzymanych na dzień 31 grudnia 2025
W tysiącach złotych							
Ursus Centralny II d	Q4 2026	218 950	121 028	97 922	149 075	55 243	93 832
Zielono Mi II	Q4 2026	71 591	35 103	36 488	40 334	12 916	27 418
Między Drzewami II.2	Q3 2027	54 015	18 862	35 153	30 806	2 646	28 160
Nova Królikarnia 4a	Q1 2027	20 299	4 574	15 725	-	-	-
Między Drzewami II.1	Q4 2026	41 615	26 860	14 755	37 473	20 319	17 153
Miasto Moje VIII	Q2 2026	54 986	42 976	12 010	73 559	40 886	32 674
Startowe	Q4 2026	21 206	9 979	11 226	15 242	5 208	10 033
Nowa Północ IIa	Q1 2024	15 640	4 876	10 764	6 466	841	5 625
Bosco I	Q1 2028	6 612	77	6 535	-	-	-
Nowe Warzymice VII.1	Q4 2026	8 255	2 162	6 093	1 631	324	1 307
Miasto Moje VI	Q1 2023	1 752	350	1 402	-	-	-
Zielono Mi I	Q3 2025	1 769	517	1 252	22 074	18 396	3 679
Nowa Północ IB	Q3 2025	1 809	615	1 194	2 666	627	2 039
Viva Jagodno III	Q3 2025	1 246	694	552	6 617	2 693	3 925
Nova Królikarnia 4b1	Q3 2025	-	65	-	20 303	18 326	1 977
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	-	-	-	8 044	1 577	6 467
Miasto Moje VII	Q4 2024	-	23	-	555	550	5
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	-	-	-	950	950	(0)
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	-	-	-	657	66	591
Między Drzewami	Q3 2024	-	-	-	-	19	(19)
Nowe Falenty I	Q4 2023	-	10	-	-	10	(10)
Nowa Północ Ia	Q1 2024	142	152	(10)	-	-	-
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	944	969	(25)	1 789	250	1 539
Inne projekty		761	782	(21)	747	801	1 490
Razem		521 590	270 675	251 014	418 989	182 648	237 885

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

(iv) Sprawy sporne

Ursus Centralny

Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp.k. ("Spółka Ursus Centralny") była 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, zakończonego wyrokiem z dnia 27 listopada 2025 roku w całości oddalającym powództwo Spółki Ursus Centralny. Spółka Ursus Centralny podjęła decyzję o niewnoszeniu apelacji. Wyrok jest prawomocny. Biorąc pod uwagę powyższe, Grupa zdecydowała o zawiązaniu rezerwy w kwocie 3,3 miliona złotych na poczet przyszłej płatności w roku 2026. Po dniu bilansowym Spółka Ursus Centralny zapłaciła koszty sądowe, jak również zaległe opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego.

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

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 roku 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 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 roku. Spółka złożyła formalną odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Grupa uważa roszczenia za bezzasadne.

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 powiązanym ze sobą spółkom, które były sprzedającymi lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży niektórych nieruchomości gruntowych. Ponadto w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 odzyskaniem 0,9 miliona złotych w roku 2024, Grupa część odpisu rozwiązała. Na dzień 30 czerwca 2026 pozostała kwota odpisu wyniosła 1,7 miliona złotych.

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

W drugim 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 drugim 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 grunty na dużych obszarach miejskich wzrosła, co prowadziło do wzrostu kosztów ich nabycia. Dodatkowo procesy administracyjne i uzyskiwania pozwoleń pozostały przedłużone z powodu trwających zmian regulacyjnych. Czynniki te mogą wpływać na marżę i harmonogramy projektów na rok finansowy 2026.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****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 drugim kwartale 2026 roku szacowany jest na około 3,7% (zgodnie z prognozą inflacyjną NBP z lipca 2026 roku) w ujęciu rok do roku, nieco poniżej silnej dynamiki obserwowanej pod koniec 2025 roku. W styczniu i lutym odnotowano gwałtowny spadek produkcji budowlanej, po czym w marcu nastąpiło ożywienie, a produkcja przemysłowa wykazała podobną dynamikę. Wzrost płac ustabilizował się na poziomie około 6% w ujęciu rok do roku, a zatrudnienie wzrosło o 0,6% w ujęciu rok do roku, co wskazuje na spowolnienie, ale stabilną sytuację na rynku pracy. Deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych za rok 2025 szacuje się nadal na 6–6,5% PKB, głównie z powodu wydatków na obronność i opiekę zdrowotną.

Na rynku mieszkaniowym tempo sprzedaży w drugim kwartale 2026 roku nieco spadło po bardzo dobrym pierwszym kwartale. W siedmiu największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali około 11 800 mieszkań, co oznacza spadek o 8,3% w ujęciu kwartalnym, choć w ujęciu rocznym nadal odnotowano wzrost o 12,8%. Podaż nowych mieszkań gwałtownie wzrosła – deweloperzy wprowadzili na rynek około 13 100 mieszkań, co stanowi wzrost o 27,6% w ujęciu kwartalnym (choć w ujęciu rocznym odnotowano spadek o 2,9%), reagując na dobre wyniki sprzedaży z pierwszego kwartału. W rezultacie łączna podaż mieszkań na siedmiu rynkach wzrosła do niemal rekordowego poziomu około 70 250 mieszkań (+2,1% w ujęciu kwartalnym), w tym odnotowano wyraźny wzrost liczby gotowych i niesprzedanych mieszkań (+19,2% w ujęciu kwartalnym, +98,7% w ujęciu rocznym). Warszawa odnotowała największy kwartalny spadek sprzedaży (-16,2%), co wynikało głównie z wysokiej bazy porównawczej wynikającej z silnego pierwszego kwartału oraz słabszego nastroju nabywców związanego z przedłużającym się konfliktem na Bliskim Wschodzie; Kraków stanowił godny uwagi wyjątek, odnotowując wzrost sprzedaży o 13,6% w ujęciu kwartalnym, podczas gdy Wrocław, Poznań i Katowice odnotowały nieznacznie słabsze wyniki, a Trójmiasto odnotowało jedynie marginalny spadek.

Ceny zasadniczo ustabilizowały się w ujęciu kwartalnym: średnia ważona cena ofertowa na siedmiu rynkach wzrosła o 3,3%, podczas gdy średnia cena sprzedanych lokali nieznacznie spadła o 0,5%; w Warszawie ceny ofertowe wzrosły zaledwie o 0,3% w ujęciu kwartalnym (+5,3% w ujęciu rocznym), a ceny transakcyjne spadły o 2,7%. Ceny nowo wprowadzonych na rynek lokali wykazywały znaczne wahania w poszczególnych miastach (np. -20,4% w Warszawie i +25,7% we Wrocławiu w ujęciu kwartalnym), co odzwierciedlało raczej strukturę projektów wprowadzanych na rynek niż rzeczywistą korektę rynkową, a udział nowej podaży i sprzedaży w cenach powyżej 25 000 PLN/m² nadal rósł.

Referencyjna stopa procentowa NBP pozostała niezmienną na poziomie 3,75% przez cały II kwartał 2026 roku, a perspektywa dalszych obniżek stóp procentowych została przesunięta na 2027 roku, co ograniczyło możliwość dalszej poprawy popytu napędzanego kredytami hipotecznymi.

W pierwszym kwartale konflikt między Iranem, a Stanami Zjednoczonymi spowodował wzrost światowych cen energii i surowców, co z kolei zwiększyło oczekiwania inflacyjne i skłoniło nabywców do przyspieszenia decyzji ze względu na niepewność geopolityczną. W drugim kwartale 2026 roku obserwujemy spadek sprzedaży, który wynika głównie z niewielkiego wzrostu oprocentowania kredytów, a także nastrojów klientów, sytuacji geopolitycznej oraz obaw związanych z rozwojem sytuacji wokół Polski. Ceny nie uległy znaczącym zmianom, a wybór mieszkań w ofercie pozostaje duży.

Odzwierciedla to również zwiększoną ostrożność wynikającą z globalnej niestabilności oraz rosnące ryzyko związane z kosztami budowy, wynikające z wstrząsów cenowych na rynku energii. Średnia stopa procentowa nowo udzielonych kredytów hipotecznych w PLN wyniosła w maju 2026 roku 5,97%, co stanowi niewielki wzrost w porównaniu z dwoma poprzednimi miesiącami; refinansowanie stanowiło około jednej trzeciej nowych kredytów udzielonych w tym okresie.

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji**

Według Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) inflacja utrzymywała się na niskim poziomie przez cały II kwartał 2026 roku, choć pod koniec kwartału tempo wzrostu cen nieznacznie przyspieszyło. W czerwcu 2026 roku wskaźnik CPI wyniósł 2,5% w ujęciu rok do roku, w porównaniu z 2,4% w grudniu 2025 roku, co odzwierciedlało wyższe globalne koszty energii i transportu. Średnio inflacja w II kwartale wyniosła 2,9%, czyli znacznie poniżej poziomów odnotowanych rok wcześniej.

Ceny towarów wzrosły o 2,1%, natomiast usług – o 5,7%, co wskazuje, że inflacja w sektorze usług pozostaje głównym czynnikiem napędzającym ogólny wzrost cen. W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły o 0,3%, przy czym największy wpływ na ten wzrost miały:

- Gastronomia i zakwaterowanie (+0,9% m/m).
- Ubezpieczenia i usługi finansowe (+0,7% m/m).
- Usługi osobiste i różne (+0,6% m/m).

Obniżki cen zaobserwowano w sektorze rekreacji, sportu i kultury oraz w kategorii odzieży i obuwia.

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 zwiększyć wydatki na budownictwo.

W II kwartale 2026 roku koszty finansowe Grupy wyniosły 13,5 miliona PLN, w porównaniu z 13,2 miliona PLN w II kwartale 2025 roku. Stopa WIBOR 6M w II kwartale 2026 roku wyniosła 3,90%, w porównaniu z 3,87% na koniec 2025 roku, ale nadal utrzymuje się powyżej poziomów sprzed 2022 roku.

Zarząd nadal monitoruje zmiany inflacji i stóp procentowych i w razie potrzeby podejmie dalsze działania. Grupa ocenia znaczenie i prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie, biorąc pod uwagę jego stały wpływ na wyniki operacyjne i finansowe.

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

Grupa narażona jest na ryzyka związane z budownictwem, w tym rosnące koszty pracy i materiałów, niedobory wykwalifikowanych pracowników oraz opóźnienia w uzyskiwaniu pozwoleń. W II kwartale 2026 roku wynagrodzenia w sektorze budowlanym w Polsce nadal rosły w tempie około 6,3% (w czerwcu 2026 roku, w porównaniu z 5,4% w maju) w ujęciu rok do roku, co wynikało ze strukturalnych niedoborów siły roboczej oraz podwyżki płacy minimalnej ze stycznia 2026 roku, która spowodowała również wzrost całkowitych kosztów ponoszonych przez pracodawców. Wyższe ceny energii i paliw wywarły dodatkową presję na koszty materiałów i transportu.

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 jakiejkolwiek 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym****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 30 czerwca 2026 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 75,6 miliona złotych, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 65,8 miliona złotych, co stanowiło około 4,4% 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 cały projekt PRS 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 ze środowiskiem prawnym, w którym Spółka i Grupa prowadzą działalność.

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 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 roku, jak i w 2025 roku Grupa nie zabezpieczała swoich inwestycji ani zobowiązań w walutach obcych. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie posiadała żadnych istotnych sald pieniężnych denominowanych w walucie niefunkcjonalnej, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**(ii) Ryzyko płynności**

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

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

W tysiącach złotych	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026:				
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	-	59 483	286 774	-	346 257
Odsetki od obligacji	29 832	28 977	2 341	-	61 150
Zabezpieczone kredyty bankowe	1 590	-	-	-	1 590
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	2 558	9 424	7 674	29 027	48 684
Zobowiązanie finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	3 250	6 509	69 461	-	79 220
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	80 898	-	-	-	80 898
Razem	118 128	104 393	366 250	29 027	617 798

W tysiącach złotych	Za rok zakończony 31 grudnia 2025:				
	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 amortyzowanego 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.

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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym**(iv) Ryzyko stopy procentowej**

Obligacje wyemitowane przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na WIBOR6M powiększonej o marżę. Na dzień 30 czerwca 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	30 czerwca 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	386	(386)	1 252	(1 252)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(1 781)	1 781	(3 827)	3 827
Razem	(1 395)	1 395	(2 575)	2 575
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	386	(386)	1 252	(1 252)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(1 781)	1 781	(3 827)	3 827
Razem	(1 395)	1 395	(2 575)	2 575

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

Nowy wskaźnik referencyjny

Na dzień 30 czerwca 2026 roku 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 30 czerwca 2026 roku opublikowana stopa POLSTR 6M wynosiła 3,64%, podczas gdy WIBOR 6M, który wynosił 3,90%.

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 powiązanymi

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z:

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

Umowa z głównym akcjonariuszem

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

Należności od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku 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 powiązanymi 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 150 tys. złotych. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 Grupa poniosła koszty w kwocie 505 tys. złotych w porównaniu do 705 tys. złotych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026			Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025		
	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem	Dotyczy Spółki	Dotyczy pozostałych spółek z Grupy	Razem
<i>W tysiącach złotych</i>						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 671	781	2 452	1 357	1 133	2 490
Premia dla Zarządu	-	-	-	2 366	-	2 366
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	166	-	166	-	-	-
Płatności w formie akcji	216	-	216	318	-	318
Inne ⁽¹⁾	-	520	520	66	519	585
Razem	2 052	1 301	3 353	4 107	1 652	5 759
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	57	-	57	63	-	63
Razem	2 109	1 301	3 410	4 170	1 652	5 822

⁽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 powiązanymi**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 0,2 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	Szczecin	21 stycznia 2026	171	7 900
Marynin II	Warszawa	17 kwietnia 2026	89	4 397
Razem			260	12 297

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VIII	Warszawa	5 maja 2026	152	7 691
Między Drzewami II.1	Poznań	8 czerwca 2026	78	3 807
Razem			230	11 498

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu****Podjęcie przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Ronson Development SE uchwały w sprawie dywidendy za rok 2025**

W dniu 23 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2025 w kwocie 76 266 000,00 PLN (siedemdziesiąt sześć milionów dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100) w ten sposób, że:

- 1) na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyło kwotę 50 357 286,29 złotych (słownie: pięćdziesiąt milionów trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt sześć złotych 29/100),
- 2) pozostałą część zysku netto Spółki za 2025 rok pozostawiło niepodzielną.

Podział zysku w sposób określony powyżej jest uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku zostanie stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 30 listopada 2026 roku. W przypadku braku odbycia takiego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub braku podjęcia przez ww. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odpowiedniej uchwały lub w przypadku podjęcia uchwały o niespełnieniu powyższego warunku, cała kwota zysku za rok 2025 pozostanie w Spółce niepodzielona.

W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy, o której mowa w pkt 1 powyżej (dzień dywidendy), ustala się na 23 września 2026 roku. Termin wypłaty dywidendy ustala się na 23 grudnia 2026 roku.

Powyższa uchwała zgodna jest z wnioskiem Zarządu Spółki w zakresie podziału zysku netto Spółki za rok 2025, który został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

Pozew wniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową Vitalia 3

W dniu 24 lipca 2026 roku spółka zależna Ronson Development Partner 5 sp. z o.o. – Vitalia sp.k. otrzymała pozew wniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową Vitalia 3 z siedzibą przy ul. Kabaczkowej 2-16 we Wrocławiu. Roszczenie dotyczy wykonania prac mających na celu usunięcie wad części wspólnych nieruchomości, które wspólnota wycenia na 7,5 miliona złotych lub, ewentualnie, wypłaty odszkodowania w wysokości około 5,4 miliona złotych wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę. Grupa pracuje nad odpowiedzią na pozew. Grupa uważa roszczenia za bezzasadne. Ponadto Grupa pozostaje w stałej współpracy z Generalnym Wykonawcą, który obecnie przeprowadza niezbędne naprawy.

Zaciągnięte i spłacone zabezpieczone kredyty bankowe

W dniu 6 marca 2026 roku 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 miliona 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 miliona złotych. Pozostałe warunki handlowe nie uległy istotnym zmianom.

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

W dniu 13 maja 2026 roku 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 miliona złotych.

W dniu 27 maja 2026 roku podpisano umowę kredytową dotyczącą finansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego Startowe (Ronson Development Sobieskiego Sp. z o.o.), w ramach której Spółce przyznano limity kredytowe w wysokości do 95,2 miliona złotych.

Dnia 30 czerwca 2026 roku Grupa spłaciła i rozwiązała umowy finansowania Inwestycji Ursus Centralny II.

Zmiany w strukturze grupy kapitałowej

Dnia 14 kwietnia 2026 roku 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).

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Bosco I	Warszawa	139	Hochtief Polska S.A.	30 lipca 2026	58,6	Brak
Razem					58,6	

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu
ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 12 sierpnia 2026 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień w tysiącach złotych	Nota	Na dzień 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	6	605 871	590 590
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	240 255	259 156
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		163	64
Razem aktywa trwałe		846 289	849 811
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		699	125
Należności od jednostek zależnych		32	10 039
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	113 372	109 896
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		35 821	47 232
Razem aktywa obrotowe		149 924	167 291
Razem aktywa		996 213	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		3 694	3 478
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		479 700	465 109
Razem kapitał własny		644 443	629 636
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	8	346 256	345 443
Razem zobowiązania długoterminowe		346 256	345 443
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	8	-	29 897
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	8	5 188	7 166
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		326	4 960
Razem zobowiązania krótkoterminowe		5 514	42 023
Razem zobowiązania		351 770	387 466
Razem kapitał własny i zobowiązania		996 213	1 017 102

Noty zawarte na stronach 55 do 59 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

		Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026	Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	(poddane przeglądowi /niebadane)	(poddane przeglądowi /niebadane)	(poddane przeglądowi /niebadane)	(poddane przeglądowi /niebadane)
Przychody ze sprzedaży		1 017	75	7 058	4 622
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(3 478)	(1 605)	(5 764)	(1 741)
Pozostałe przychody/(koszty)		343	-	(4)	(1)
Strata / (zysk) z działalności operacyjnej		(2 119)	(1 530)	1 290	2 880
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	15 281	7 357	55 363	9 406
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		13 162	5 827	56 653	12 286
Przychody finansowe	9	14 873	7 298	9 797	5 016
Koszty finansowe	9	(13 544)	(6 587)	(14 646)	(7 286)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej		1 329	711	(4 849)	(2 270)
Zysk/(strata) brutto		14 491	6 537	51 804	10 016
Podatek dochodowy/ (korzyść podatkowa)		99	1 128	(452)	521
Zysk za rok		14 590	7 665	51 352	10 537
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		14 590	7 665	51 352	10 537

Noty zawarte na stronach 55 do 59 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na 1 styczeń 2026	12 503	150 278	3 478	(1 732)	465 109	629 636
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 czerwca 2026	-	-	-	-	14 590	14 590
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	14 590	14 590
Płatności w formie akcji	-	-	216	-	-	216
Stan na 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 694	(1 732)	479 700	644 443

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na 1 styczeń 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	388 843	552 745
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 czerwca 2025	-	-	-	-	51 352	51 352
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	51 352	51 352
Płatności w formie akcji	-	-	318	-	-	318
Stan na 30 czerwca 2025 (poddane przeglądowi/niebadane)	12 503	150 278	3 171	(1 732)	440 194	604 415

Noty zawarte na stronach 55 do 59 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2026	2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		14 590	51 352
<i>Korekty uzgadniające zysk za okres:</i>			
<i>do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/ z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	9	(14 862)	(9 751)
Koszty finansowe	9	13 488	14 608
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(44)	(8)
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa		(99)	452
Koszty zabezpieczenia obligacji rozliczone w danym okresie		-	385
Płatności w formie akcji w kapitałach		216	318
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	6	(15 281)	(55 363)
Podsuma		(1 991)	1 993
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(575)	(440)
(Zwiększenie)/Zmniejszenie należności od jednostek zależnych		10 006	231
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3 559)	(805)
Podsuma		3 881	979
Podatek dochodowy zapłacony/(otrzymany)		(1 053)	(143)
Odsetki zapłacone	8	(14 568)	(13 884)
Odsetki otrzymane		9 845	6 004
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 894)	(7 044)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(7 080)	(13 500)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	27 522	577
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	-	48 791
Inwestycje w jednostkach zależnych	6	-	(15)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		20 442	35 853
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Splata pożyczek do jednostek zależnych		-	(12 497)
Splata/umorzenie obligacji	8	(29 960)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(29 960)	(12 497)
Przepływy pieniężne netto		(11 412)	16 311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		47 232	64 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		35 821	80 607

Noty zawarte na stronach 55 do 59 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego**Nota 1 – Informacje ogólne**

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

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem. Spółka sporządziła Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 12 sierpnia 2026 roku.

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 12 sierpnia 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.

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku. Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
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	15 281	72 299
Dywidenda od jednostki zależnej	–	(68 786)
Stan na koniec okresu	605 871	590 590

Na dzień 30 czerwca 2026 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 68 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki realizujące inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

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

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

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku wyniósł 15,3 miliona złotych.

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025.

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	369 052	200 582
Udzielone pożyczki	7 080	174 050
Splaty pożyczek w trakcie okresu	(27 522)	(8 184)
Naliczone odsetki	14 562	19 243
Splaty odsetek	(9 546)	(16 640)
Stan na koniec roku razem	353 626	369 052
Aktywa krótkoterminowe	113 372	109 896
Aktywa długoterminowe	240 255	259 156
Stan na koniec roku razem*	353 626	369 052

*Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 30 czerwca 2026 oraz 31 grudnia 2025 roku w kwocie 10,1 miliona złotych.

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 udzielone 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025
Bilans otwarcia	382 506	285 071
Umorzenie obligacji ⁽¹⁾	(29 900)	(30 100)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	–	130 000
Koszt emisji	(60)	(2 180)
Zamortyzowany koszt emisji	876	1 680
Odsetki naliczone	12 590	25 705
Odsetki spłacone	(14 568)	(27 670)
Bilans zamknięcia	351 444	382 506
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	5 188	37 063
Zobowiązania długoterminowe	346 256	345 443
Bilans zamknięcia	351 444	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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	14 562	7 106	8 549	4 366
Odsetki od lokat bankowych	300	191	1 202	637
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	12	1	45	13
Przychody finansowe	14 873	7 297	9 797	5 016
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(12 590)	(6 144)	(13 094)	(6 572)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	–	–	(408)	(150)
Opłaty bankowe	(22)	(9)	(22)	(9)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg amortyzowanego kosztu	–	467	–	–
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(876)	(844)	(698)	(351)
Inne	(56)	(56)	(423)	(204)
Koszty finansowe	(13 544)	(6 586)	(14 646)	(7 286)
Przychody/(koszty) finansowe netto	1 329	711	(4 849)	(2 270)

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązanymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z:

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

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 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 tysięcy złotych miesięcznie (powiększone o ewentualny należny podatek VAT). Zgodnie z ww. umową rozliczenie poniesionych przez obie strony w związku ze świadczeniem usług wydatków (takich jak koszty podróży czy zakwaterowania) każdorazowo będzie się odbywać w na podstawie kopii rachunków dokumentujących poniesienie tych wydatków przed daną stroną.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 504,6 tys. złotych. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 150,0 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r:

Wynagrodzenia Zarządu:	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025
<i>W tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 671	1 357
Premia dla Zarządu	–	2 366
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	166	–
Płatności w formie akcji	216	318
Inne ⁽¹⁾	–	66
Razem	2 052	4 107
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	57	63
Razem	2 109	4 170

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązanymi**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 0,2 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 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 niedyskontowanymi przepływami pieniężnymi.

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026				
	Mniej niż	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 rok	1 do 2 lat	3 do 5 lat	5 lat	
<i>W tysiącach złotych</i>					
Obligacje (kapitał)	-	59 483	286 774	-	346 257
Odsetki od obligacji	29 832	28 977	2 341	-	61 150
Razem	29 832	88 460	289 115	-	407 406

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025				
	Mniej niż	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 rok	1 do 2 lat	3 do 5 lat	5 lat	
<i>W tysiącach złotych</i>					
Obligacje (kapitał)	29 897	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, 12 sierpnia 2026 roku