© 2026 RONSON DEVELOPMENT

RONSON DEVELOPMENT SE

Śródroczny Raport Finansowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

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



SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu **3**

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 **52**

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 52
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów 53
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym 54
Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych 55
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego 56

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 (Private Rented Sector – dalej: PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego, w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem.

Na dzień 30 września 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 września 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 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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku Grupa sprzedała 381 lokale o łącznej wartości 305,8 miliona złotych, co stanowi wzrost o 9% (liczbie lokali) w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonego dnia 30 września 2025 roku, kiedy Grupa sprzedała 350 lokale o łącznej wartości 248,4 miliona złotych.

Do dnia 30 września 2026 roku Grupa dostarczyła 249 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 195,5 miliona złotych w porównaniu do 487 lokali w projektach 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 315,9 miliona złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku.

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa posiada 577 lokali na sprzedaż w 14 lokalizacjach, z czego 463 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, 25 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych a pozostałe 89 stanowią lokale w trakcie przedsprzedaży. Projekty będące w trakcie budowy albo przedsprzedaży obejmują łącznie 1 178 lokali o łącznej powierzchni 65 613 m^2. W 2026 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 743 lokali o łącznej powierzchni 42 609 m^2.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 17 projektów pod działalność deweloperską o różnym stopniu zaawansowania na łączną liczbę 4 998 lokali o powierzchni około 284 214 m^2 w następujących miastach: Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Szczecinie, jak również 3 projektów pod najem instytucjonalny na łączną liczbę 286 lokali o łącznej powierzchni około 11 552 m^2 w Warszawie.

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa była w trakcie budowy jednego projektu PRS obejmującego 240 lokali o łącznej powierzchni wynajmu 4 660 m^2.

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026

A. Wynik w podziale na projekty

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

	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody [1]	
Nazwa projektu	**Liczba lokali**	**Pow. lokali (m^2)**	**W tys. złotych**	**%**
Miasto Moje VIII	121	6 116	82 779	41,5%
Zielono Mi I	31	1 803	29 015	14,6%
Między Drzewami II.1	42	2 089	25 192	12,6%
Nova Królikarnia 4b1	5	1 182	24 794	12,4%
Viva Jagodno III	15	882	9 897	5,0%
Nowe Warzymice V.2	12	1 082	9 598	4,8%
Nowa Północ Ib	14	700	6 526	3,3%
Ursus Centralny IIe	2	123	2 098	1,1%
Miasto Moje VI	2	142	1 752	0,9%
Viva Jagodno IIa	1	81	966	0,5%
Nowe Falenty I	1	99	797	0,4%
Viva Jagodno IIb	1	65	718	0,4%
Nowa Północ Ia	1	72	699	0,4%
Miasto Moje VII	1	40	536	0,3%
Pozostałe projekty	–	–	171	0,1%
Wynik z tyt. dostarczeń lokali	**249**	**14 476**	**195 538**	**98%**
Pozostałe projekty [2]	–	–	3 847	2,0%
Razem/Średnia	**249**	**14 476**	**199 385**	**100%**
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n.d	n.d	n.d	n.d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	**249**	**14 476**	**199 385**	**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 (3,8 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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku wyniósł 199,4 miliona złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed korektą odpisu aktualizującego, wynoszącym 131,0 milionów złotych, co dało zysk brutto przed korektą odpisu aktualizującego w wysokości 68,4 miliona złotych, co oznacza marżę brutto na poziomie 34,3%. Spółki realizujące wspólne przedsięwzięcie nie miały istotnego wpływu, wyniki pozostają niezmienione w ujęciu pełnej konsolidacji.

Projekty zakończone w okresie zakończonym 30 września 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 września 2026:

Nazwa projektu	**Lokalizacja**	**Liczba lokali**	**Powierzchnia lokali (m^2)**	**Łączna liczba lokali sprzedanych na 30 września 2026**	**Lokale dostarczone w 2026**	**Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 30 września 2026**
Miasto Moje VIII	Warszawa	152	7 666	152	121	31
Między Drzewami II.1	Poznań	78	3 807	74	42	32
Razem		**230**	**11 473**	**226**	**163**	**63**

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończe-nia	Liczba lokali	Powierz-chnia lokali (m^2)	Lokale sprzed-ane do 30 września 2026	Lokale przeka-zane do 31 grudnia 2025	Lokale przeka-zane w 2026 roku	Przychód rozpozna-ny w 2026 roku. (w tys. złotych)	Lokale sprzed-ane/ nie przeka-zane na 30 wrześ-nia 2026	Lokale na sprze-daż na 30 wrześ-nia 2026	Lokale na sprzedaż/ do przekaza-nia po 30 września 2026
Zielono Mi I	Warszawa	Q3 2025	91	5 636	88	57	31	29 015	-	3	3
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	Q4 2025	11	2 515	9	4	5	24 794	-	2	2
Viva Jagodno III	Wrocław	Q3 2025	58	3 145	56	41	15	9 897	-	2	2
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	Q3 2025	27	2 263	26	14	12	9 598	-	1	1
Nowa Północ Ib	Szczecin	Q3 2025	89	4 233	84	65	14	6 526	5	5	10
Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q4 2024	291	16 127	290	288	2	2 098	-	1	1
Miasto Moje VI	Warszawa	Q1 2023	227	11 722	226	224	2	1 752	-	1	1
Viva Jagodno IIa	Wrocław	Q4 2022	76	4 329	76	75	1	966	-	-	-
Nowe Falenty I	Warszawa	Q4 2023	42	4 236	40	36	1	797	3	2	5
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	-	103	-	-	-
Moko I	Warszawa	Q4 2016	178	11 238	178	178	-	40	-	-	-
Ursus Centralny Ib	Warszawa	Q3 2022	97	5 740	97	97	-	27	-	-	-
Verdis Idea	Warszawa	Q4 2015	11	772	11	10	-	-	1	-	1
Verdis I-IV	Warszawa	Q4 2015	441	26 062	441	440	-	-	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
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	Q3 2025	12	942	11	11	-	-	-	1	1
Razem			**2 426**	**140 225**	**2 405**	**2 309**	**86**	**87 566**	**10**	**21**	**31**

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 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 m^2) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych przez Grupę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m^2)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2025 r.	Lokale sprzedane w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 r.	Powierzchnia lokali (m^2)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 30 września 2026 r.
Miasto Moje VIII	Warszawa	7 666	152	108	44	2 305	30 035	–
Zielono Mi I	Warszawa	5 636	91	80	8	416	6 941	3
Nowa Północ Ib	Szczecin	4 233	89	72	12	675	6 199	5
Między Drzewami II.1	Poznań	3 807	78	65	9	473	5 364	4
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 515	11	8	1	207	4 491	2
Nowe Falenty I	Warszawa	4 236	42	36	4	390	3 527	2
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	–	–	370	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	66	–	–	71	–
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	–
Ursus Centralny Ib	Warszawa	5 740	97	97	–	–	27	–
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	76	–	–	16	–
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*		**124 865**	**2 204**	**2 091**	**88**	**5 149**	**64 565**	**25**
Ursus Centralny IId	Warszawa	19 285	361	195	126	6 637	93 418	40
Zielono Mi II	Warszawa	5 115	73	38	31	2 267	37 511	4
Między Drzewami II.2	Poznań	10 307	202	46	43	2 224	28 602	113
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	1 325	5	–	5	1 325	27 939	–
Bosco	Warszawa	6 912	139	–	25	1 271	18 130	114
Nowa Północ IIa	Szczecin	3 909	83	14	33	1 533	15 592	36
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	2 466	28	2	15	1 239	11 857	11
Startowe	Wrocław	11 834	198	38	15	754	8 184	145
Podsuma projekty w realizacji**		**61 153**	**1 089**	**333**	**293**	**17 250**	**241 232**	**463**
Halo Bemowo	Warszawa	4 460	89	–	–	–	–	89
Podsuma projekty w trakcie przedsprzedaży		**4 460**	**89**	**–**	**–**	**–**	**–**	**89**
Razem		**190 479**	**3 382**	**2 424**	**381**	**22 400**	**305 797**	**577**

** Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".*
*** Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2026-2027" – 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	**Sprzedaż w okresie dziewięciu miesięcy do dnia**		**Wzrost/(Spadek)**	
w tysiącach złotych	**30 września 2026**	**30 września 2025**	**W tysiącach złotych**	**%**
Warszawa	224 209	171 155	53 054	31%
Poznań	33 966	21 769	12 197	56%
Szczecin	36 052	34 510	1 542	4%
Wrocław	11 570	20 928	(9 358)	(45%)
Razem	**305 797**	**248 362**	**57 435**	**23%**

Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026

C. Rozpoczęte projekty

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

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	Kursy wymiany PLN/EUR			
PLN/EUR	**Kurs średni**	**Kurs minimalny**	**Kurs maksymalny**	**Kurs na koniec okresu**
2026 (9 miesięcy)	**4,27**	**4,20**	**4,39**	**4,37**
2025 (9 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,27
2025 (12 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,23

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września			
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Przychody ze sprzedaży	**46 679**	74 723	**199 385**	316 885
Zysk brutto ze sprzedaży	**16 011**	24 968	**68 388**	105 885
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	**6 900**	16 967	**29 475**	71 952
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	**5 426**	13 339	**23 179**	56 566
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**15 256**	(21 545)	**65 164**	(91 367)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(4 314)**	(283)	**(18 427)**	(1 199)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(5 418)**	(3 547)	**(23 143)**	(15 043)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**5 524**	(25 375)	**23 594**	(107 609)

	EUR		PLN	
	(dane w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 września 2026	**31 grudzień 2025**	**30 września 2026**	**31 grudzień 2025**
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	**251 476**	239 187	**1 098 244**	1 010 971
Aktywa razem	**346 682**	332 402	**1 514 030**	1 404 966
Zaliczki otrzymane	**67 748**	43 387	**295 870**	183 384
Zobowiązania długoterminowe	**86 451**	100 468	**377 551**	424 648
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	**110 427**	82 713	**482 255**	349 603
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**149 804**	149 222	**654 224**	630 715

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 wyniósł 23,2 miliona złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września			
	2026	**2025**	**zmiana**	
	(w tysiącach złotych)		**wartościowo**	**%**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	199 385	316 885	(117 500)	(37,1%)
Przychody	**199 385**	**316 885**	**(117 500)**	**(37,1%)**
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(130 997)	(211 000)	80 003	(37,9%)
Koszt własny sprzedaży	**(130 997)**	**(211 000)**	**80 003**	**(37,9%)**
Zysk brutto ze sprzedaży	**68 388**	**105 885**	**(37 497)**	**(35,4%)**
Koszty sprzedaży i marketingu	(7 046)	(5 929)	(1 117)	18,8%
Koszty ogólnego zarządu	(24 868)	(24 885)	17	(0,1%)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	24	22	2	9,1%
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(1 150)	954	(2 104)	(220,5%)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**35 349**	**76 047**	**(40 698)**	**(53,5%)**
Przychody finansowe	2 835	5 031	(2 196)	(43,6%)
Koszty finansowe	(8 709)	(9 126)	417	(4,6%)
Wynik operacji finansowych, netto	**(5 874)**	**(4 095)**	**(1 779)**	**43,4%**
Zysk/(strata) brutto	**29 475**	**71 952**	**(42 477)**	**(59,0%)**
Podatek dochodowy	(6 296)	(15 386)	9 090	(59,1%)
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	**23 179**	**56 566**	**(33 387)**	**(59,0%)**
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**23 179**	**56 566**	**(33 387)**	**(59,0%)**

Omówienie wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług spadły o 117,5 milionów złotych (-37,1%) z 316,9 miliona złotych (487 lokali) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku do 199,4 milionów złotych (249 lokali) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku, co jest spowodowane mniejszą liczbą przekazanych lokali. Pomimo to odnotowano wyższą średnią cenę lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku wyniosła 785,3 tysięcy złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 648,7 tysięcy złotych za lokal w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 80,0 milionów złotych (-37,9%) z 211,0 milionów złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku do 131,0 milionów złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku, spadek spowodowany jest mniejszą liczbą jednostek dostarczonych do 30 września 2026 roku w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Mimo to średni jednostkowy koszt wytworzenia mieszkań wzrósł. W analizowanym okresie wyniósł on 526,1 tysięcy złotych dla lokali wydanych w projektach należących w całości do Grupy, podczas gdy w ciągu dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku kształtował się na poziomie 433,3 tysięcy złotych za przekazaną jednostkę.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 wyniosła 34,3% wobec 33,4% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom cechujących się różną rentownością w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Miasto Moje VIII, Zielono Mi I oraz Między Drzewami II.1. Porównując do okresu zakończonego 30 września 2025 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIe, Miasto Moje VII oraz Zielono Mi I.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,1 miliona złotych (18,8%) z 5,9 miliona złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku do 7,0 milionów złotych w analogicznym okresie 2026 roku. Wzrost ten wynika z intensyfikacji działań marketingowych podjętych przez Grupę, a także ze wzrostu kosztów usług marketingowych.

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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku zanotowała koszty z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 5,9 miliona złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 4,1 miliona złotych w analogicznym okresie 2025 roku, jest to wynikiem przede wszystkim:

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

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

Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

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

	Na dzień 30 września 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
	(w tysiącach złotych)	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1 098 244	1 010 971
Nieruchomości inwestycyjne	82 310	64 268
Zaliczki otrzymane	295 870	183 384
Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek	362 581	382 723
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	62 891	60 215

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2026 roku wyniosła 1 098,2 miliona złotych w porównaniu do 1 011,0 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Wzrost ten wynikał głównie z bezpośrednich kosztów budowy w łącznej kwocie 217,2 miliona złotych, co zostało częściowo skompensowane m.in. przez rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 128,8 miliona złotych.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2026 roku wyniosło 82,3 miliona złotych w porównaniu do 64,3 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Na dzień 30 września 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 18,0 miliona złotych wynika ze wzrostu wartości godziwej w związku z nakładami poniesionymi w ramach projektu Biograficzna.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2026 roku wyniosło 295,9 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 307,9 miliona złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, co zostało skompensowane przez przychody rozpoznane z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych o łącznej wartości 195,5 miliona złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 362,6 miliona złotych na dzień 30 września 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 września 2026 roku wyniósł 350,0 milionów złotych, z czego kwota 63,0 miliona złotych obejmuje zobowiązania zapadające nie później niż 30 września 2027 roku. Saldo obligacji obejmuje kwotę główną w wysokości 350,0 milionów złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 3,4 miliona złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją, które są amortyzowane w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej (3,3 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 roku 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 z zapłaty odsetek w kwocie 418,4 tysięcy złotych oraz skapitalizowanych kosztów rozwinięcia dyskonta w kwocie 3,2 miliona złotych. Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 16 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września	
	2026	2025
	(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	65 164	(91 367)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 427)	(1 199)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(23 143)	(15 043)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Grupy z działalności operacyjnej za okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wyniosły 65,2 miliona złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2025 roku w wysokości 91,4 miliona złotych. Wzrost w wysokości 156,5 miliona złotych jest w głównej mierze efektem:

- Wzrostu przepływów pieniężnych netto o 96,7 miliona złotych związanego z otrzymanymi zaliczkami od klientów w łącznej kwocie 307,9 miliona złotych w porównaniu do kwoty 211,2 miliona złotych otrzymanych w analogicznym okresie 2025 roku,
- Wzrostu otrzymanych zwrotów podatku VAT oraz niższych płatności podatku VAT o łącznie 39,6 miliona złotych,
- Braku płatności z tytułu nabycia gruntów w porównaniu do 29,1 miliona złotych wydanych w okresie zakończonym 30 września 2025 roku,
- Spadku kwot otrzymanych, niezwolnionych z rachunków powierniczych o 24,6 miliona złotych.
- Spadku odsetek zapłaconych od obligacji o 3,8 miliona złotych, które łącznie wyniosły 22,6 miliona złotych w okresie zakończonym 30 września 2026 roku w porównaniu z 26,4 miliona złotych w okresie zakończonym 30 września 2025 roku.

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

- Wzrost wypływu środków pieniężnych z tytułu rozrachunków z wykonawcami inwestycji w kwocie 44,0 miliona złotych, które wyniosły 217,2 miliona złotych w pierwszych dziewięciu miesiącach 2026 roku, w porównaniu do 173,2 miliona złotych w okresie zakończonych 30 września 2025 roku,
- Spadek o 2,9 miliona złotych kwoty wygenerowanych odsetek z tytułu lokat,
- Wzrost płatności z tytułu rozliczenia podatku dochodowego netto o 0,9 miliona złotych w porównaniu z analogicznym okresem w 2025 roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 18,4 miliona złotych w okresie zakończonym 30 września 2026 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2025 roku w wysokości 1,2 miliona złotych. Wzrost ten wynika przede wszystkim z wydatków związanych z realizowanym obecnie projektem dotyczącym nieruchomości inwestycyjnej w Warszawie.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wypływy pieniężne netto Grupy z działalności finansowej wyniosły 23,1 miliona złotych w okresie zakończonym 30 września 2026 roku w porównaniu do wypływów wynoszących 15,0 miliona netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2025 roku. Zmiana o 8,1 miliona złotych wynika przede wszystkim z:

- Wzrostu wypływu środków pieniężnych z tytułu wykupu obligacji o 29,9 miliona złotych,
- Wzrostu wartości otrzymanych kredytów bankowych o 63,6 miliona złotych, przy jednoczesnym wzroście spłat kredytów bankowych o 40,2 miliona złotych,
- Wzrostu płatności z tytułu zobowiązania z tytułu leasingu związanego z wieczystym użytkowaniem w wysokości 1,2 miliona złotych,
- Wypływu środków pieniężnych z tytułu spłaty odsetek od zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu w wysokości 0,4 miliona złotych.

Perspektywy na lata 2026–2027

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2026 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali[1]			Liczba lokali przewidzianych do przekazania[1]			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2025	W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 30 września 2026	Na sprzedaż na dzień 30 września 2026	Lokale do przekazania klientom	
Miasto Moje VIII	Warszawa	–	121	121	31	–	31	152
Między Drzewami II.1	Poznań	–	42	42	32	4	36	78
Zielono Mi I	Warszawa	57	31	88	–	3	3	91
Viva Jagodno III	Wrocław	41	15	56	–	2	2	58
Nowa Północ Ib	Szczecin	65	14	79	5	5	10	89
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	14	12	26	–	1	1	27
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	4	5	9	–	2	2	11
Ursus Centralny IIe	Warszawa	288	2	290	–	1	1	291
Miasto Moje VI	Warszawa	224	2	226	–	1	1	227
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	1	37	3	2	5	42
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
Verdis Idea	Warszawa	10	–	10	1	–	1	11
Razem		**1 968**	**249**	**2 217**	**73**	**25**	**98**	**2 315**

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

Informacje na temat zrealizowanych projektów można znaleźć w sekcji „Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 – A. Wynik w podziale na projekty".

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w przedsprzedaży

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w pozostałej części 2026 roku oraz w 2027 lub 2028 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane lub przedsprzedaż.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 30 września 2026	Lokale na sprzedaż na dzień 30 września 2026	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m^2)	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IId	Warszawa, Ursus, ul. Habicha	Q3 2024	321	40	361	19 285	Q4 2026
Startowe	Wrocław, ul. Zatorska	Q2 2025	53	145	198	11 834	Q4 2026
Zielono Mi II	Warszawa, Mokotów, ul. Ananasowa	Q2 2025	69	4	73	5 115	Q4 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q3 2025	47	36	83	3 909	Q4 2026
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q3 2025	17	11	28	2 466	Q4 2026
Nova Królikarnia 4a	Warszawa, ul. Jaśminowa	Q4 2025	5	–	5	1 325	Q1 2027
Między Drzewami II.2	Poznań, ul. Babimojska	Q3 2025	89	113	202	10 307	Q3 2027
Bosco	Warszawa, ul. Romana Palestra	Q3 2026	25	114	139	6 912	Q1 2028
Razem w trakcie budowy			**626**	**463**	**1 089**	**61 153**	
Halo Bemowo	Warszawa, Bemowo, ul. Marynin 13	Q4 2026	–	89	89	4 460	Q3 2028
Razem			**626**	**552**	**1 178**	**65 613**	

Perspektywy na lata 2026–2027

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w przedsprzedaży

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, ul. Biograficzna	Q4 2025	240	4 660	Q2 2027
Razem			**240**	**4 660**	

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m^2)
Drobnera 22	Wrocław	112	6 233
Halo Bemowo[1]	Warszawa	89	4 460
Nowa Północ IIb	Szczecin	67	3 339
Nowe Warzymice VII.2	Szczecin	20	1 568
Nova Królikarnia 4b2	Warszawa	12	2 618
Razem		**300**	**18 218**

(1) Przedsprzedaż w ramach projektu już się rozpoczęła, co oznacza, że Spółka oferowała lokale na sprzedaż i podpisała umowy rezerwacyjne w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 r

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	31	20 815	Zakończony
Między Drzewami II.1	Poznań	32	17 645	Zakończony
Nowe Falenty I	Warszawa	3	2 730	Zakończony
Nowa Północ Ib	Szczecin	5	2 339	Zakończony
Pozostałe projekty		2	994	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone[1]		**73**	**44 523**	
Ursus Centralny IId	Warszawa	321	242 492	Q4 2026
Zielono Mi II	Warszawa	69	77 845	Q4 2026
Startowe	Wrocław	53	23 426	Q4 2026
Nowa Północ IIa	Szczecin	47	22 057	Q4 2026
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	17	13 488	Q4 2026
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2026		**507**	**379 308**	
Między Drzewami II.2	Warszawa	89	59 409	Q3 2027
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	27 939	Q1 2027
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2027		**94**	**87 348**	
Bosco	Warszawa	25	18 130	Q1 2028
Podsuma – projekty w trakcie budowy, które będą zakończone w 2028		**25**	**18 130**	
Podsuma – projekty w trakcie budowy[2]		**626**	**484 786**	
Razem		**699**	**529 309**	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty"
(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "B".

Dodatkowe informacje o Spółce

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

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

	Kursy wymiany PLN/EUR			
PLN/EUR	**Kurs średni**	**Kurs minimalny**	**Kurs maksymalny**	**Kurs na koniec okresu**
2026 (9 miesięcy)	**4,27**	**4,20**	**4,39**	**4,37**
2025 (9 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,27
2025 (12 miesięcy)	4,24	4,13	4,30	4,23

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września			
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Przychody z tytułu usług doradczych	**1 297**	2 992	**5 541**	12 690
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	**5 216**	3 549	**22 281**	15 049
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	**(4 733)**	(5 100)	**(20 218)**	(21 627)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	**5 426**	13 338	**23 179**	56 566
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**753**	(3 709)	**3 218**	(15 727)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**3 963**	(1 521)	**16 926**	(6 452)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(7 014)**	(2 947)	**(29 960)**	(12 497)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**(2 298)**	(8 177)	**(9 816)**	(34 676)

	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	30 września 2026	**31 grudnia 2025**	**30 września 2026**	**31 grudnia 2025**
Inwestycje w jednostkach zależnych	**140 055**	139 728	**611 650**	590 590
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	**81 285**	87 314	**354 988**	369 052
Aktywa razem	**229 950**	240 637	**1 004 237**	1 017 102
Zobowiązania długoterminowe	**65 856**	81 729	**287 607**	345 443
Zobowiązania krótkoterminowe	**14 537**	9 942	**63 485**	42 023
Kapitał własny	**149 557**	148 966	**653 145**	629 636

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu miały miejsca następujące zmiany w zarządzie Spółki:

- w dniu 25 sierpnia 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu Pani Małgorzaty Maziarz – Feliksbrot na stanowisko Członka Zarządu ds. Sprzedaży, ze skutkiem od dnia podjęcia uchwały;
- w dniu 10 września 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu Pana Andrzeja Gutowskiego z funkcji Wiceprezesa Zarządu ds. Sprzedaży, ze skutkiem od dnia podjęcia uchwały.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu nie nastąpiły żadne inne zmiany w składzie Zarządu Spółki, a także nie odnotowano żadnych zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 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 stronę.

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.

W dniu 16 lipca 2026 roku została założona spółka pod firmą Ronson Development SPV20 Sp. z o.o. w organizacji – nowa spółka zależna Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu spółka to nie została jeszcze wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS.

Struktura Grupy na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku została zaprezentowana w Nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Sezonowość

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

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

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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 783,2 tysięcy złotych. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 225,0 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 0,3 miliona złotych.

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

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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 niepodzieloną.

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.

Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej

Na dzień 30 września 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.

Niemniej niektóre spółki z Grupy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 IV 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.
d) 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 III nieruchomości położonej przy ul. Kabaczkowej 2-16, Jutrzenki 20 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 przygotowuje swoją odpowiedź na pozew, uważa roszczenia za bezzasadne. Ponadto Grupa pozostaje w stałej współpracy z generalnym wykonawcą, który obecnie przeprowadza drobne naprawy.

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 7,0 miliona złotych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 71 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku w porównaniu do 67 osób w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku. Sama Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników.

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

a) wedle jego najlepszej wiedzy Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 listopada 2026 roku.

W imieniu Zarządu

_____
Boaz Haim
Prezes Zarządu

_____
Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu
ds. Finansowych

_____
Małgorzata Maziarz – Feliksbrot
Członek Zarządu
ds. Sprzedaży

_____
Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 12 listopada 2026 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

W tysiącach złotych	*Nota*	Na dzień 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		8 505	7 517
Nieruchomości inwestycyjne	*9*	82 310	64 268
Wartości niematerialne i prawne		676	887
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	*11*	16 540	5 157
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie		585	548
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*18*	14 252	12 420
Grunty przeznaczone pod zabudowę	*10*	59 470	71 473
Aktywa trwałe razem		**182 338**	**162 271**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	*10*	1 038 774	939 498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	*11*	56 286	87 895
Zaliczki na grunty	*12*	1 450	1 450
Należności z tytułu podatku dochodowego		441	720
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		162	162
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		29 757	31 743
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		204 822	181 228
Aktywa obrotowe razem		**1 331 692**	**1 242 695**
Aktywa razem		**1 514 030**	**1 404 966**
Pasywa			
Kapitały i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		3 808	3 478
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		489 367	466 188
Kapitał własny razem		**654 224**	**630 715**
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	*14*	287 072	345 443
Zabezpieczone kredyty bankowe	*14*	12 539	–
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	*16*	59 696	59 797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*18*	17 474	18 638
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	*13*	770	770
Zobowiązania długoterminowe razem		**377 551**	**424 648**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	*15*	68 257	72 164
Obligacje	*14*	59 599	29 897
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	*14*	3 372	7 166
Zabezpieczone kredyty bankowe	*14*	–	217
Zaliczki otrzymane	*19*	295 870	183 384
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		930	1 681
Rezerwy		1 488	5 527
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	*13*	49 545	49 149
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	*16*	3 195	418
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**482 255**	**349 603**
Zobowiązania razem		**859 806**	**774 251**
Pasywa razem		**1 514 030**	**1 404 966**

Noty zaprezentowane na stronach od 23 do 51 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

W tysiącach złotych	*Nota*	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	*20*	199 385	76 342	316 885	55 835
Przychody ze sprzedaży		**199 385**	**76 342**	**316 885**	**55 835**
Koszty sprzedaży	*20*	(130 997)	(52 005)	(211 000)	(38 369)
Zysk brutto		**68 388**	**24 337**	**105 885**	**17 467**
Koszty sprzedaży i marketingu		(7 046)	(2 753)	(5 929)	(2 184)
Koszty ogólnego zarządu		(24 868)	(7 501)	(24 885)	(7 156)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		24	15	22	11
Pozostałe koszty		(2 599)	(482)	(2 115)	(555)
Pozostałe przychody		1 449	476	3 069	1 526
Wynik z działalności operacyjnej		**35 349**	**14 093**	**76 047**	**9 109**
Przychody finansowe		2 835	727	5 031	1 223
Koszty finansowe		(8 709)	(3 325)	(9 126)	(2 797)
Wynik operacji finansowych netto		**(5 874)**	**(2 598)**	**(4 095)**	**(1 574)**
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		**29 475**	**11 495**	**71 952**	**7 535**
Podatek dochodowy (koszt)	*17*	(6 296)	(2 906)	(15 386)	(2 321)
Zysk netto z działalności		**23 179**	**8 589**	**56 566**	**5 214**
Inne całkowite dochody		–	–	–	–
Całkowite dochody po opodatkowaniu		**23 179**	**8 589**	**56 566**	**5 214**
Całkowity zysk netto z działalności przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		23 179	8 589	56 566	5 214
Całkowity zysk netto z działalności		**23 179**	**8 589**	**56 566**	**5 214**
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		23 179	8 589	56 566	5 214
Akcjonariuszom mniejszościowym		–	–	–	–
Całkowite dochody po opodatkowaniu		**23 179**	**8 589**	**56 566**	**5 214**

Noty zaprezentowane na stronach od 23 do 51 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	**Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej**	**Płatności w formie akcji**	**Akcje własne**	**Zyski zatrzymane**	**Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej**
Stan na dzień 1 stycznia 2026	**12 503**	**150 278**	**3 478**	**(1 732)**	**466 188**	**630 715**
Całkowite dochody:						
Zysk za okres zakończony 30 września 2026	–	–	–	–	23 179	23 179
Całkowite dochody za okres	**–**	**–**	**–**	**–**	**23 179**	**23 179**
Płatności w formie akcji	–	–	330	–	–	330
Stan na dzień 30 września 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	**12 503**	**150 278**	**3 808**	**(1 732)**	**489 367**	**654 224**

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

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 51 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września *W tysiącach złotych*	Nota	2026	2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		23 179	56 566
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		961	736
Koszty finansowe		8 632	9 073
Przychody finansowe		(2 821)	(4 971)
(Strata)/zysk z tytułu różnic kursowych		63	(7)
Niepieniężny przychód finansowy z egzekucji komorniczej		(761)	–
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		7	(26)
Płatności w formie akcji w kapitałach		330	481
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		6 296	15 386
Podsuma		**35 887**	**77 238**
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(64 779)	28 949
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		16	–
Zakup gruntów		–	(29 100)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		20 123	(20 484)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		1 986	(22 649)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, pozostałych zobowiązań oraz oprocentowanego odroczonego zobowiązania z tytułu dostaw i usług		(6 051)	9 517
Zmiana stanu rezerw		(4 039)	(187)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	*19*	112 486	(104 129)
Podsuma		**95 629**	**(60 845)**
Odsetki zapłacone		(22 602)	(26 433)
Odsetki otrzymane		1 901	4 783
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(9 764)	(8 872)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**65 164**	**(91 367)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(403)	(542)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	*9*	(18 023)	(657)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(18 427)**	**(1 199)**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych po potrąceniu opłat bankowych	*14*	122 487	58 871
Spłata kredytów bankowych	*14*	(112 589)	(72 427)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji		(60)	–
Wykup obligacji		(29 900)	–
Spłata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenionego według zamortyzowanego kosztu		(418)	–
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	*13*	(2 664)	(1 486)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(23 143)**	**(15 043)**
Przepływy pieniężne netto		**23 594**	**(107 609)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		181 228	289 178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		**204 822**	**181 569**

** W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 8 834 tys. złotych na dzień 30 września 2026 oraz 43 886 tys. złotych na dzień 30 września 2025 roku.*

Noty zaprezentowane na stronach od 23 to 51 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

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

Na dzień 30 września 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 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 12 listopada 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 roku lub później.

Grupa jest obecnie w trakcie szczegółowego procesu analitycznego i wdrożeniowego mającego na celu ocenę wpływu MSSF 18 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zgodnie z wymogami regulacyjnymi, na obecnym etapie prace mają charakter wstępny i opisowy, a pełna kwalifikacja skutków finansowych nie została jeszcze sfinalizowana. Na podstawie dotychczas przeprowadzonych prac analitycznych, Zarząd identyfikuje następujące główne obszary, w których MSSF 18 wpłynie na zmiany prezentacyjne i strukturę sprawozdanie finansowego:

- **Kategoria inwestycyjna w rachunku zysków i strat oraz reklasyfikacja dotycząca przychodów z najmu z nieruchomości inwestycyjnych, zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, udział w zyskach lub stratach w ramach wspólnego przedsięwzięcia oraz odsetek od depozytów ze środków pieniężnych.** Standard wprowadza obowiązkowy podział przychodów i kosztów na zdefiniowane kategorie (operacyjną, inwestycyjną oraz finansową). W ramach trwających prac zidentyfikowano konieczność dokonania reklasyfikacji powyższych pozycji, co wpłynie na prezentację pośrednich wyników operacyjnych i finansowych w stosunku do obecnego ujęcia;
- **Dopasowanie nazw pozycji w bilansie oraz rachunku zysków i strat.** Grupa identyfikuje konieczność dopasowania nazw linii w sprawozdaniu finansowym aby spełnić wymagania MSSF 18 dotyczące agregacji i dezagregacji danych. Zidentyfikowane do tej pory przykład dotyczy pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, gdzie w nowym układzie pod MSSF 18 linie będą mieć następujące brzemiennie: Pozostałe jednostkowo niematerialne przychody/koszty operacyjne. Na podstawie dotychczas wykonanych prac zarząd ocenia, że najistotniejsze zmiany dotyczą i są powiązane z utworzeniem sekcji inwestycyjnej w rachunku zysków i strat, jednak sumaryczny wpływ standardy pozostaje umiarkowany. Pełna ocena ilościowa i jakościowa oraz szczegółowe skutki wdrożenia MSSF 18 zostaną zaprezentowane w sprawozdaniach finansowych w miarę postępu prac wdrożeniowych zgodnie z ostatecznym terminem wejścia standardu w życie.

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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Nota 6 – Sezonowość

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

Nota 7 – Struktura Grupy

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, które zostały ujęte w Śródrocznym 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 września 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%
31	Ronson Development SPV20 Sp. z o.o. w organizacji [(4)]	2026	Polska	100%	–
b.	**posiadane pośrednio przez Spółkę:**				
32	Ronson Development Sp. z o.o. - Estate Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
33	Ronson Development Sp. z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
34	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Viva Jagodno Sp. k.	2009	Polska	100%	100%
35	Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
36	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
37	LivinGO Ursus Sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
38	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	Polska	100%	100%
39	Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
40	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	Polska	100%	100%
41	Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
42	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	Polska	100%	100%
43	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	Polska	100%	100%
44	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
45	Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	Polska	100%	100%
46	Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
47	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	Polska	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 września 2026	31 grudnia 2025
48	Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka" Sp.k·	2016	Polska	100%	100%
49	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%
50	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
51	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
52	Ronson Development Sp. z o.o. – Stojowskiego Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
53	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
54	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%
55	Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%
56	Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%
57	Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
58	Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%
59	Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%
60	Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
61	Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
62	Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
63	Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%
64	Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%
c.	**Inne podlegające konsolidacji pełnej – powiązania przez zarząd:**				
65	Ronson Development Village Sp. z o.o.(1)	2007	Polska	100%	100%
66	Ronson Development Universal Sp. z o.o.(1)	2007	Polska	100%	100%
d.	**inne niepodlegające konsolidacji pełnej – wspólne przedsięwzięcia:**				
67	Coralchief Sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%
68	Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp. k.	2016	Polska	50%	50%
69	Ronson IS Sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%
70	Ronson IS Sp. z o.o. Sp. k.	2012	Polska	50%	50%

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

(2) 99,7% 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.

(4) Ronson Development SPV20 Sp. z o.o. w organizacji została założona w dniu 16 lipca 2026 roku.

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu zabudowy (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycji we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa.

Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Nie ma koncentracji klientów (tj. przychody od jednego klienta nie przekraczają 10% przychodów), przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Grupa dokonuje oceny wyników działalności na poszczególnych segmentach głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży, koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych 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. Dane zaprezentowane w tabelach poniżej zostały zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

W tysiącach złotych

	Na dzień 30 września 2026												
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzi-ęcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	798 472	112 553	1 493	89 559	148 182	11 008	149 185	–	107 743	–	–	(746)	1 417 450
Aktywa nieprzypisane	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	96 581	–	96 581
Aktywa razem	**798 472**	**112 553**	**1 493**	**89 559**	**148 182**	**11 008**	**149 185**	**–**	**107 743**	**–**	**96 581**	**(746)**	**1 514 030**
Zobowiązania segmentu	350 133	14 805	619	6 572	52 047	–	21 695	–	33 696	–	–	(619)	478 949
Zobowiązania nieprzypisane	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	380 857	–	380 857
Zobowiązania razem	**350 133**	**14 805**	**619**	**6 572**	**52 047**	**–**	**21 695**	**–**	**33 696**	**–**	**380 857**	**(619)**	**859 806**

W tysiącach złotych

	Na dzień 31 grudnia 2025												
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwz-ięcie	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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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]	119 230	25 591	10	864	25 192	–	11 581	–	16 927	–	–	(10)	199 385
Koszty sprzedaży	(73 507)	(16 374)	–	(360)	(19 082)	–	(8 575)	–	(12 915)	–	(184)	–	(130 997)
Wynik segmentu	41 528	8 363	(26)	469	4 914	(1)	2 020	–	3 185	–	510	26	60 987
Wynik nieprzypisany	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(24 924)	–	(24 924)
Amortyzacja	(157)	(7)	–	–	(20)	–	(17)	–	(3)	–	(510)	–	(715)
Wynik działalności operacyjnej	**41 370**	**8 356**	**(26)**	**469**	**4 894**	**(1)**	**2 002**	**–**	**3 182**	**–**	**(24 924)**	**26**	**35 349**
Przychody/koszty finansowe netto	1 120	46	(7)	(12)	(721)	(6)	81	–	20	–	(6 403)	7	(5 874)
Wynik przed opodatkowaniem	**42 491**	**8 402**	**(33)**	**457**	**4 173**	**(6)**	**2 083**	**–**	**3 202**	**–**	**(31 326)**	**33**	**29 475**
Podatek dochodowy													(6 296)
Zysk/(strata) netto za okres													**23 179**

(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.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025												
	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]	267 236	2 864	10	826	9 270	–	13 269	–	23 420	–	–	(10)	316 885
Koszty sprzedaży	(174 405)	(2 857)	–	(317)	(7 285)	–	(9 016)	–	(17 200)	–	80	–	(211 000)
Wynik segmentu	90 337	(341)	(26)	499	1 454	(4)	3 434	–	5 495	–	–	26	100 874
Wynik nieprzypisany	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(24 253)	–	(24 253)
Amortyzacja	(157)	(8)	–	–	(8)	–	(1)	–	(7)	–	(393)	–	(574)
Wynik działalności operacyjnej	**90 180**	**(348)**	**(26)**	**499**	**1 446**	**(4)**	**3 433**	**–**	**5 488**	**–**	**(24 646)**	**26**	**76 047**
Przychody/koszty finansowe netto	1 794	101	(7)	(11)	100	(3)	116	–	115	–	(6 307)	7	(4 095)
Wynik przed opodatkowaniem	**91 974**	**(247)**	**(33)**	**488**	**1 546**	**(7)**	**3 549**	**–**	**5 603**	**–**	**(30 954)**	**33**	**71 952**
Podatek dochodowy													(15 386)
Zysk/(strata) netto za okres													**56 566**

(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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026	Za rok zakończony 31 grudnia 2025
Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia	64 268	60 976
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	19	14
Wydatki inwestycyjne	18 023	2 337
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	–	942
Stan na dzień 30 września w tym:	**82 310**	**64 268**
Koszt	***65 020***	***46 996***
Użytkowanie wieczyste (MSSF16)	***802***	***784***
Korekta wartości godziwej	***16 487***	***16 487***

Na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku były następujące:

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesione z gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 30 września 2026
Wydatki związane z zakupem gruntu	516 455	11 976	(9 104)	2 563	521 891
Koszty prac budowlanych	199 731	147	(82 528)	180 744	298 094
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	31 676	8	(1 968)	5 821	35 537
Koszty finansowania zewnętrznego	54 807	1 989	(5 432)	20 648	72 011
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu [1]	11 952	–	(575)	2 867	14 244
Pozostałe	3 620	4	(1 752)	2 384	4 255
Produkcja w toku	**818 241**	**14 124**	**(101 360)**	**215 028**	**946 033**

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2026
Wyroby gotowe	**82 527**	**101 360**	**(128 758)**	**55 129**

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2026	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 30 września 2026
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	**(2 839)**	**–**	**–**	**–**	**(2 839)**

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2026	Rekalkulacja	Amortyzacja	Przeniesione do Gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 30 września 2026
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów [1]	**41 569**	–	(549)	–	(569)	**40 451**
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	**939 498**					**1 038 774**

(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**

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

W tysiącach złotych	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 września 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Bilans otwarcia	**71 473**	**36 514**
Nakłady inwestycyjne	2 121	1 109
Przeniesione z produkcji w toku i zaliczek na grunty do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	–	35 536
Przeniesione do produkcji w toku	(14 124)	–
Przeniesiona z produkcji w toku część odpisu aktualizującego	–	(1 686)
Bilans zamknięcia	**59 470**	**71 473**
Saldo zamknięcia obejmuje:		
Wartość księgową [1]	68 136	80 139
Odpis aktualizujący	(8 666)	(8 666)
Bilans zamknięcia	**59 470**	**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 rozbicie pozycji składających się na konto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:

W tysiącach złotych	**Na dzień 30 września 2026**	**Na dzień 31 grudnia 2025**
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	23 639	64 173
Należności z tytułu dostaw i usług	1 225	1 557
Należności pozostałe	6 207	13 509
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	210	147
Rozliczenia międzyokresowe i koszty umowy[(1)]	25 005	8 509
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	**56 286**	**87 895**

[(1)] Skapitalizowane koszty umów dotyczące podpisanych umów z klientami zostały zaprezentowane w tej linii i wyniosły 2,9 miliona złotych na dzień 30 września 2026 roku oraz 2,2 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Grupa zaksięgowała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 0,6 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. Natomiast spadek wartości należności z tytułu podatku od towarów i usług wynika przede wszystkim z otrzymania 38,4 miliona złotych zwrotów VAT za nabyte grunty w 2025 roku.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa przeklasyfikowała należności będące przedmiotem sporu w kwocie 11,4 miliona złotych, opisane w Nocie 22, do należności długoterminowych.

(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, stanowiąca 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 Decyzji, DIAS uznał rozstrzygnięcie organu I instancji za nieprawidłowe i wskazał na potrzebę uzupełnienia materiału dowodowego. Po ponownym rozpoznaniu sprawy przez organ I instancji, 2 listopada 2026 roku pełnomocnikowi Projekt 3 doręczono decyzję Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie. Organ ponownie zakwestionował prawo Spółki do odliczenia podatku naliczonego z faktur wystawionych przez IŁ Capital Epopei Sp. z o.o. w wysokości około 3,1 miliona złotych oraz ustalił dodatkowe zobowiązanie podatkowe w wysokości 100% zakwestionowanego podatku, tj. około 3,1 miliona złotych. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od doręczenia decyzji.

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

(i) Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 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. W dniu 10 września 2026 roku została wydana przez Naczelnika Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie decyzja, po ponownym rozpoznaniu sprawy, określająca kwotę podatku do zwrotu na rachunek bankowy za sierpień 2021 roku w wysokości 102 902 złotych, oraz ustalająca kwotę dodatkowego zobowiązania podatkowego za sierpień 2021 roku w wysokości 2 544 168 złotych. W dniu 25 września 2026 roku Stojowskiego złożyła odwołanie od decyzji. Na przedmiot sporu składają się obecnie kwota 2 544 168 złotych, stanowiąca wartość zakwestionowanej nadwyżki podatku naliczonego nad należnym.

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 roku. Kontrola celno-skarbowa przekształciła się w postępowanie podatkowe. W dniu 3 sierpnia 2026 roku wydany został protokół z badania ksiąg podatkowych, do którego to protokołu Stojowskiego, nie zgadzając się z jego ustaleniami, złożyła zastrzeżenia. Dnia 21 października 2026 roku w sprawie została wydana decyzja, w której organ podatkowy określił kwotę nadwyżki podatku naliczonego do przeniesienia na następny okres rozliczeniowy za październik 2021 roku w wysokości 9 625 złotych (zamiast 469 625 złotych deklarowanej przez Stojowskiego) oraz ustalił dodatkowe zobowiązanie podatkowe w wysokości 100% kwoty podatku VAT, tj. 460 000 złotych. Decyzja została odebrana przez pełnomocnika Stojowskiego w dniu 5 listopada 2026 roku, Stojowskiego planuje złożyć odwołanie od decyzji (termin na złożenie upływa 19 listopada 2026 roku).

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

Nota 12 – Zaliczki na grunty

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

Lokalizacja inwestycji *W tysiącach złotych*	**Na dzień 30 września 2026**	**Na dzień 31 grudnia 2025**
Warszawa, Białołęka	1 450	1 450
Razem	**1 450**	**1 450**

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

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 30 września 2026 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych	**1 stycznia 2026**	**Zwiększenie /zmniejszenie**	**Amortyzacja**	**Wycena do wartości godziwej**	**Rekalkulacja**	**Przeniesienie na należności**	**30 września 2026**
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	41 569	–	(549)	–	–	(569)	40 451
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	784	–	(15)	34	–	–	802
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	1 410	–	(80)	–	–	–	1 329
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	788	1 335	(260)	–	–	–	1 863

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W tysiącach złotych	1 stycznia 2026	Zwiększenie /zmniejszenie	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja	Przeniesienie na zobowiązania	30 września 2026
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	48 094	–	2 262	(2 618)	–	(402)	47 337
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	1 055	1 269	–	(116)	–	–	2 208
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	770	–	46	(46)	–	–	770

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

W tysiącach złotych	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

W tysiącach złotych	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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 września 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	1 290	1 680
Odsetki naliczone	18 808	25 705
Odsetki spłacone	(22 602)	(27 670)
Bilans zamknięcia	**350 042**	**382 506**
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	62 970	37 063
Zobowiązania długoterminowe	287 072	345 443
Bilans zamknięcia	**350 042**	**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 września 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	581	(401)	60 180	60 480
Obligacje serii Y[3]	PLN	WIBOR 6M + 3,30%	2028	160 000	189	(1 266)	158 923	158 816
Obligacje serii Z[4]	PLN	WIBOR 6M + 2,70%	2029	130 000	2 601	(1 663)	130 938	130 650
Razem				**350 000**	**3 372**	**(3 330)**	**350 042**	**349 946**

(1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 30 września 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 wygasł 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 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 wygasł 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 roku), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 12 czerwca 2029 roku, 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 września 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 września 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiono poniżej:

W tysiącach złotych	**Na dzień 30 września 2026**	**Na dzień 31 grudnia 2025**
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	350 042	382 506
Zabezpieczone kredyty bankowe	12 539	217
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	62 891	60 215
MSSF 16 -zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	2 004	851
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(29 757)	(31 743)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(204 822)	(181 228)
Dług netto	**192 897**	**230 818**
Kapitał własny razem	654 224	630 715
Wskaźnik	**29,5%**	**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 września 2026 roku oraz w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 roku opłaty za usługi doradcze związane z grupą A. Luzon wyniosły odpowiednio 783 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

W tysiącach złotych	Za okres zakończony 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres zakończony 31 grudnia 2025 (badane)
Saldo otwarcia	**217**	**11 898**
Otrzymane kredyty bankowe	124 911	99 418
Spłaty kredytów bankowych	(112 589)	(111 100)
Naliczone odsetki od kredytów	721	629
Spłacone odsetki od kredytów	(721)	(629)
Opłaty bankowe zapłacone	(2 424)	(2 337)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	(166)	1 177
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	2 590	1 161
Saldo zamknięcia	**12 539**	**217**
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	–	217
Zobowiązania długoterminowe	12 539	–
Saldo zamknięcia	**12 539**	**217**

Zabezpieczone kredyty bankowe na 30 września 2026 roku

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej (w tys. złotych)	Saldo na dzień 30 września 2026 (w tys. złotych)
Nowa Północ 2a	PLN	Wibor 1M + 2,60%	13 maja 2026	2029	26 400	8 280
Między Drzewami II.2	PLN	Wibor 1M + 2,60%	6 marca 2026	2029	86 200	4 259
Startowe	PLN	Wibor 3M + 2,10%	27 maja 2026	2029	95 200	–
Razem					**207 800**	**12 539**

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 IId	PLN	Wibor 3M + 2,10%	27 czerwca 2025	2028	150 000	148
Razem					**284 800**	**217**

W przypadku kredytów bankowych wartość godziwa nie różni się znacząco od wartości bilansowej, ponieważ odsetki płatne od tych zobowiązań są zbliżone do bieżących stóp rynkowych lub zobowiązania są krótkoterminowe. Dla nienotowanych instrumentów finansowych zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych i zakwalifikowano do drugiego poziomu hierarchii wartości godziwej. Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 22. Kredyty bankowe prezentowane są jako długoterminowe z uwagi na fakt, że terminy ich ostatecznej spłaty przypadają na okres dłuższy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Grupa planuje jednak przedterminową spłatę tych kredytów bankowych, gdy tylko pozwolą na to wpływy netto ze sprzedaży.

Umowy kredytów bankowych zawarte przez Grupę zawierają szereg kowenantów finansowych, do których przestrzegania zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Są to obowiązki typowe dla tego typu umów, wymagające od spółki kredytobiorcy utrzymywania na określonym poziomie wskaźników takich jak: poziom przedsprzedaży, LTC (stosunek łącznej kwoty pozostałej do spłaty oraz kwoty dostępnego zaangażowania do całkowitych kosztów projektu), LTV (stosunek łącznej kwoty pozostałej do spłaty oraz kwoty dostępnego zaangażowania do wartości nieruchomości) czy wskaźnik kapitałów własnych (equity ratio). W przypadku naruszenia któregokolwiek z tych kowenantów kredytodawcy są, zgodnie z postanowieniami umów, uprawnieni do wezwania kredytobiorcy do podjęcia działań naprawczych w celu przywrócenia wymaganego poziomu danego wskaźnika, tymczasowo zaprzestać realizacji wypłat, wypowiedzieć umowę w całości lub częściowo, zażądać przedstawienia planu naprawczego czy też zażądać ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń. Weryfikacja spełnienia kowenantów odbywa się przy każdej wypłacie środków z kredytu, tj. co miesiąc lub na żądanie banku. Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Ponadto Zarząd Grupy monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie. Na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak również na dzień zatwierdzenia niniejszego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych przez żadną ze spółek należących do Grupy

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

W tysiącach złotych	**Na dzień 30 września 2026**	**Na dzień 31 grudnia 2025**
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	23 970	29 616
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	32 152	33 957
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	6 187	3 566
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	4 014	3 950
Pozostałe zobowiązania	1 750	873
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	184	202
Zobowiązania razem	**68 257**	**72 164**

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

Nota 16 – Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

W dniu 13 listopada 2025 roku spółka Ronson Development spółka z o.o. – 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 września 2026 roku.

W tysiącach złotych

Pożyczkodawca	**Wycena zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2025**	**Zapłata odsetek**	**Skapitalizowane koszty finansowe rozwinięcia dyskonta**	**Wartość zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 września 2026**
Barra Investment Sp. z o.o.	60 215	(418)	3 094	62 891
Część długoterminowa	59 797			59 696
Część krótkoterminowa	418			3 195

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 rozwinięcia dyskonta**	**Wartość zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2025**
Barra Investment Sp. z o.o.	59 681	533	60 215
Część długoterminowa			59 797
Część krótkoterminowa			418

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Podatek dochodowy

W tysiącach złotych	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Podatek bieżący				
Podatek dochodowy za bieżący okres	9 193	4 801	10 797	7 580
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	99	63	125	(40)
Bieżący podatek dochodowy razem	**9 292**	**4 864**	**10 922**	**7 540**
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4 149	1 119	7 412	(4 949)
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	(7 146)	(3 077)	(2 947)	(268)
Odroczony podatek dochodowy razem	**(2 996)**	**(1 958)**	**4 464**	**(5 219)**
Podatek dochodowy razem	**6 296**	**2 906**	**15 386**	**2 321**

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończonym 30 września 2026 roku wyniosła 21,4% (21,4% w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2025 roku). Efektywna stopa procentowa za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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.

Nota 18 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku:

W tysiącach złotych	Na dzień 1 stycznia 2026	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 30 września 2026
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	10 512	7 146	17 658
Niewykorzystane odsetki w poprzednich okresach	4 641	494	5 135
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16 402	1 409	17 811
Odsetki naliczone od pożyczek	1 361	(721)	641
Rezerwa na koszty okresu	1 748	(1 268)	481
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 625	-	2 625
Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	314	-	314
Pozostałe	1 439	123	1 562
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	**39 044**	**7 183**	**46 227**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica pomiędzy podatkowym i księgowym ujęciem przychodów	28 030	1 995	30 025
Różnica między wartością podatkową a bilansową skapitalizowanych kosztów finansowych dotyczących zapasów	11 724	1 724	13 447
Naliczone odsetki	573	(75)	498
Zysk w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3 373	23	3 396
Pozostałe	1 563	519	2 082
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	**45 262**	**4 186**	**49 449**
Łączna zmiana podatku odroczonego		**(2 996)**	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	39 044		46 227
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	45 262		49 449
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(26 624)		(31 975)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	**12 420**		**14 252**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	**18 638**		**17 474**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 19 – Zaliczki otrzymane

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

W tysiącach złotych	**Na dzień 30 września 2026**	**Na dzień 31 grudnia 2025**
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	182 780	303 717
– wzrost (zaliczki otrzymane)	307 896	308 412
– spadek (przychód rozpoznany)	(195 538)	(429 349)
Łącznie zaliczki otrzymane	**295 139**	**182 780**
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	731	604
Razem	**295 870**	**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 września 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 9 miesięcy od zakończenia budowy.

Nota 20 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

W tysiącach złotych	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)**	**Za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 (poddane przeglądowi/ niebadane)**
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	199 385	76 342	316 885	55 835
Łącznie przychody ze sprzedaży	**199 385**	**76 342**	**316 885**	**55 835**
Koszty własne				
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(130 997)	(52 005)	(211 000)	(38 369)
Łącznie koszty własne	**(130 997)**	**(52 005)**	**(211 000)**	**(38 369)**
Marża brutto ze sprzedaży	**68 388**	**24 337**	**105 885**	**17 467**
Marża brutto ze sprzedaży %	**34%**	**32%**	**33%**	**31%**

Nota 21 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka przeprowadziła analizę i nie zidentyfikowała przesłanek do świadczących o trwałej utracie wartość zapasów i konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania warunkowe

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

W tysiącach złotych	Zakontraktowana kwota na dzień 30 września 2026	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 30 września 2026	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2025	Zobowiązania inwestycyjne – kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2025
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	94 850	44 482	94 850	72 028
FineTech Construction Sp. z o.o.	43 644	29 842	43 320	41 972
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	116 324	21 961	116 324	55 314
Hochtief Polska S.A.	102 817	20 818	151 846	66 817
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „EBUD" - Przemysłówka Sp. z o.o.	21 935	9 200	21 700	17 027
INSTALNIKA Sp. z o.o. Sp.k.	10 714	6 219	10 714	10 081
KMJ Deweloper Sp. z o.o.	18 708	1 891	31 157	9 103
Totalbud S.A.	-	-	19 496	248
Razem	**408 992**	**134 412**	**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:

W tysiącach złotych	Na dzień 30 września 2026	Na dzień 31 grudnia 2025
Startowe	95 200	-
Grunwald Między Drzewami II.2	66 913	-
Nowa Północ IIa	12 457	-
Ursus Centralny IId	-	121 385
Zielono Mi II	-	44 955
Miasto Moje VIII	-	35 054
Między Drzewami II.1	-	18 613
Razem	**174 569**	**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 września 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 września 2026			Na dzień 31 grudnia 2025		
W tysiącach złotych	**Data zakończenia***	**Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami**	**Zaliczki otrzymane do dnia 30 września 2026**	**Kwota płatności nieotrzymanych na dzień 30 września 2026**	**Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami**	**Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2025**	**Kwota płatności nie-otrzymanych na dzień 31 grudnia 2025**
Ursus Centralny IId	Q4 2026	242 492	145 170	97 322	149 075	55 243	93 832
Między Drzewami II.2	Q3 2027	59 409	20 604	38 805	30 806	2 646	28 160
Zielono Mi II	Q4 2026	77 845	49 260	28 585	40 334	12 916	27 418
Bosco	Q1 2028	18 130	2 205	15 924	–	–	–
Nova Królikarnia 4a	Q1 2027	27 939	12 522	15 417	–	–	–
Nowa Północ IIa	Q4 2026	22 057	12 149	9 908	6 466	841	5 625
Startowe	Q4 2026	23 426	13 730	9 695	15 242	5 208	10 033
Nowe Warzymice VII.1	Q4 2026	13 488	7 435	6 053	1 631	324	1 307
Miasto Moje VIII	Q2 2026	20 815	16 014	4 801	73 559	40 886	32 674
Między Drzewami II.1	Q2 2026	17 645	15 109	2 536	37 473	20 319	17 153
Nowe Falenty I	Q4 2023	2 730	420	2 310	–	10	(10)
Nowa Północ Ib	Q3 2025	2 339	72	2 267	2 666	627	2 039
Nowa Północ Ia	Q2 2024	142	142	–	–	–	–
Zielono Mi I	Q3 2025	–	–	–	22 074	18 396	3 679
Viva Jagodno III	Q3 2025	–	–	–	6 617	2 693	3 925
Nova Królikarnia 4b1	Q4 2025	–	–	–	20 303	18 326	1 977
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	–	–	–	8 044	1 577	6 467
Miasto Moje VII	Q4 2024	–	–	–	555	550	5
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	–	–	–	950	950	–
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	–	–	–	657	66	591
Między Drzewami	Q3 2024	–	–	–	–	19	(19)
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	–	–	–	1 789	250	1 539
Pozostałe (stare) projekty		852	306	546	747	801	1 490
Razem		**529 309**	**295 139**	**234 170**	**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. W dniu 24 lipca 2026 roku Spółka Ursus Centralny zapłaciła koszty sądowe, jak również zaległe opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 3,3 miliona złotych.

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

Galileo

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

Do tej pory Spółka Estate zawarła w sześciu sprawach ugody, na mocy których doszło do zapłaty należności z tytułu obniżenia ceny i umorzenia postępowań sądowych. Natomiast dwa powództwa zostały oddalone w całości z powodu przedawnienia roszczeń powodów.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) Sprawy sporne

Galileo

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 IV

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 IV 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. W dniu 19 maja powódka złożyła replikę na odpowiedź na pozew. Sąd wyznaczył pierwszą rozprawę na dzień 26 stycznia 2027 roku. Grupa uważa roszczenia za bezzasadne.

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 września 2026 pozostała kwota odpisu wyniosła 1,7 miliona złotych.

Ponadto w ramach jednego z wyżej wspomnianych postępowań egzekucyjnych w dniu 25 czerwca 2025 roku, w którym podczas licytacji komorniczej Projekt 4 wylicytowała udział w wysokości 6/16 niewydzielonej części nieruchomości położonej przy ul. Wysockiego 15, w dniu 10 sierpnia 2026 roku zostało wydane postanowienie o przysądzeniu własności (doręczone 4 września 2026 roku). Postanowienie jest prawomocne.

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

W trzecim 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 trzecim 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 marże 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

Gospodarka Polski odnotowała słabszy początek roku 2026 (PKB w I kwartale +3,5% r/r, poniżej oczekiwań rynkowych), głównie z powodu surowych warunków zimowych, natomiast szok cenowy na rynku energii związany z konfliktem na Bliskim Wschodzie, który rozpoczął się pod koniec lutego, negatywnie wpłynął na gospodarkę przede wszystkim poprzez wyższe ceny paliw i inflację w kolejnych kwartałach. Wzrost PKB w II kwartale 2026 roku wyniósł 3,9% (według danych Głównego Urzędu Statystycznego – GUS) rok do roku, co oznacza ożywienie w porównaniu z pierwszym kwartałem. Dane dotyczące PKB za III kwartał 2026 roku nie zostały jeszcze opublikowane (wstępne szacunki GUS mają zostać opublikowane 13 listopada 2026 roku); konsensus rynkowy szacuje wzrost w III kwartale 2026 roku na około 3,5% rok do roku. W styczniu i lutym odnotowano gwałtowny spadek produkcji budowlanej, po czym w marcu nastąpiło ożywienie, a produkcja przemysłowa wykazywała podobną dynamikę. We wrześniu 2026 roku tempo wzrostu płac w sektorze przedsiębiorstw spowolniło do 5,9% w ujęciu rok do roku (1,6% w ujęciu realnym), a zatrudnienie spadło o 0,8% w ujęciu rok do roku, co wskazuje na ochłodzenie na rynku pracy. Deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych w 2025 roku wyniósł 7,3% PKB, głównie z powodu wydatków na obronność i opiekę zdrowotną, a dług publiczny wyniósł 59,7% PKB.

Na rynku mieszkaniowym tempo sprzedaży w trzecim kwartale 2026 roku poprawiło się względem słabszego drugiego kwartału. W siedmiu największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali około 12 500 mieszkań, co oznacza wzrost o 5,7% w ujęciu kwartalnym i o 10,9% w ujęciu rocznym. Podaż nowych lokali utrzymała się na wysokim poziomie – deweloperzy wprowadzili na rynek około 12 800 mieszkań, co stanowi spadek o 2,5% w ujęciu kwartalnym (choć w ujęciu rocznym odnotowano wzrost o 30,8%), dzięki czemu podaż nowych lokali i sprzedaż pozostawały niemal w równowadze. W rezultacie łączna podaż mieszkań na siedmiu rynkach utrzymała się na stabilnym, niemal rekordowym poziomie około 70 200 mieszkań (–0,1% w ujęciu kwartalnym, +5,9% w ujęciu rocznym), w tym odnotowano dalszy wzrost liczby gotowych i niesprzedanych mieszkań do około 17 250 (+3,4% w ujęciu kwartalnym, +80,1% w ujęciu rocznym).

Sprzedaż wzrosła kwartał do kwartału we wszystkich siedmiu miastach: Warszawa ponownie odnotowała największy wolumen (około 3 900 jednostek, +3,2% w ujęciu kwartalnym), Łódź i Poznań odnotowały najsilniejszy wzrost (po +15%), a za nimi uplasowały się Katowice (+10%), podczas gdy Kraków (+1,4%) i Wrocław (+4,7%) odnotowały bardziej umiarkowane wzrosty, a Trójmiasto również odnotowało umiarkowany wzrost. Na rynkach Grupy Warszawa utrzymała się blisko równowagi między popytem a podażą (podaż wystarczająca na około 4,2 kwartału sprzedaży), podczas gdy Wrocław i Poznań nadal wykazywały nadwyżkę podaży (odpowiednio około 6,0 i 6,2 kwartału), przy czym średnie ceny ofertowe wzrosły o 6,8% w ujęciu rok do roku w Warszawie, o 5,2% we Wrocławiu i o 6,0% w Poznaniu. W Szczecinie sprzedaż wzrosła do około 430 mieszkań (+28% w ujęciu kwartalnym), podczas gdy liczba nowych ofert była bardzo ograniczona (około 80 mieszkań); podaż wynosząca około 3 350 mieszkań odpowiada około 8 kwartałom sprzedaży.

Ceny zasadniczo ustabilizowały się w ujęciu kwartalnym: średnia ważona cena ofertowa na siedmiu rynkach wzrosła o 2,0% (+9,6% w ujęciu rok do roku), podczas gdy średnia cena sprzedanych lokali nieznacznie spadła o 0,4%; w Warszawie ceny ofertowe spadły o 0,4% w ujęciu kwartalnym (+6,8% w ujęciu rocznym), a ceny transakcyjne wzrosły o 1,5%. Ceny nowo wprowadzonych na rynek lokali wykazywały znaczne wahania w poszczególnych miastach (np. –10,4% we Wrocławiu i +11% w Łodzi w ujęciu kwartalnym, –14,2% dla wszystkich siedmiu rynków łącznie), co odzwierciedlało raczej strukturę projektów wprowadzanych na rynek niż rzeczywistą korektę rynkową, a w Warszawie udział oferty wycenionej powyżej 25 000 PLN/m² nadal rósł (17,8%, +7,6 pp rok do roku), podczas gdy udział takich lokali w nowej podaży wyraźnie spadł.

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

W pierwszym kwartale konflikt na Bliskich Wschodzie 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 trzecim kwartale 2026 roku sprzedaż wzrosła na wszystkich głównych rynkach, co wynikało głównie z obaw nabywców dotyczących ewentualnego wzrostu stóp procentowych oraz cen nowo wprowadzonych na rynek lokali, co skłoniło ich do przyspieszenia decyzji zakupowych, podczas gdy nastroje klientów pozostały zasadniczo niezmienione ze względu na sytuację geopolityczną oraz obawy związane z rozwojem sytuacji wokół Polski. Ceny nie uległy znaczącym zmianom, a wybór mieszkań w ofercie pozostaje szeroki.

Jednocześnie nabywcy i deweloperzy zachowują ostrożność ze względu na globalną niestabilność oraz rosnące ryzyko związane z kosztami budowy, wynikające z gwałtownych wahań cen energii. Według danych NBP średnie oprocentowanie nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosło w sierpniu 2026 roku. 5,99%, co stanowi spadek w porównaniu z 6,07% w lipcu; od marca 2026 roku refinansowanie stanowiło około jednej trzeciej nowych kredytów i oczekuje się, że jego udział będzie maleć.

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 przyspieszyła w trzecim kwartale 2026 roku, a tempo wzrostu cen wyraźnie wzrosło pod koniec kwartału. We wrześniu 2026 roku wskaźnik CPI wyniósł 4,1% w ujęciu rok do roku w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, co odzwierciedlało wyższe globalne koszty energii i transportu. Średnio inflacja w trzecim kwartale wyniosła 3,5% (lipiec: 3,0%, sierpień: 3,4%, wrzesień: 4,1%), czyli więcej niż średnia z drugiego kwartału 2026 roku, która wyniosła 2,9%.

Ceny towarów wzrosły o 3,6%, natomiast usług o 5,3%, a inflacja w sektorze usług pozostaje na wysokim poziomie; jednak przyspieszenie w trzecim kwartale wynikało głównie z cen towarów, w szczególności cen paliw (+36,4% w ujęciu rok do roku we wrześniu), przy czym ceny towarów wzrosły o 1,2% w ujęciu miesiąc do miesiąca, podczas gdy ceny usług spadły o 0,5%. W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły o 0,7%, przy czym najsilniejsze wzrosty odnotowano w następujących kategoriach:

- Paliwa do transportu prywatnego (+9,2% w ujęciu miesięcznym)
- Nośniki energii – energia elektryczna, gaz, olej opałowy i ciepło (+1,0% w ujęciu miesięcznym)

Ceny żywności i napojów bezalkoholowych były o 0,4% niższe w ujęciu rok do roku, a ceny usług spadły o 0,5% w ujęciu miesiąc do miesiąca. W związku z ponownym wzrostem inflacji Grupa nadal boryka się z trudną sytuacją makroekonomiczną. Podwyższone oprocentowanie kredytów nadal ogranicza dostępność kredytów hipotecznych, a rosnące koszty paliw i materiałów – częściowo spowodowane napięciami geopolitycznymi – mogą zwiększyć wydatki na budownictwo.

Koszty finansowe Grupy w trakcie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 wyniosły 8,7 miliona złotych, w porównaniu z 9,1 miliona złotych w trzecim kwartale 2025 roku Stopa WIBOR 6M na koniec trzeciego kwartału 2026 roku wyniosła 3,91%, 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 III kwartale 2026 roku wynagrodzenia w sektorze budowlanym w Polsce nadal rosły 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 września 2026 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 82,3 miliona złotych, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS 73,3 miliona złotych, co stanowiło około 4,8% 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.

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. Poniżej przedstawiono zmiany, które nastąpiły od dnia publikacji tego sprawozdania do dnia 30 września 2026 roku.

Planowanie przestrzenne. W dniu 15 czerwca 2026 roku została ogłoszona ustawa z dnia 30 kwietnia 2026 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2026 roku poz. 781), która co do zasady weszła w życie 1 lipca 2026 roku Ustawa przedłużyła do 31 sierpnia 2026 roku termin na uchwalenie planów ogólnych gmin. W konsekwencji od 1 września 2026 roku decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wyłącznie w gminach, w których wszedł w życie plan ogólny. Nowelizacja ogranicza ponadto krąg podmiotów uprawnionych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy do osób dysponujących nieruchomością na cele budowlane oraz uelastycznia procedurę zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jednocześnie obowiązują już, od 27 stycznia 2026 roku, przepisy umożliwiające radzie gminy określenie w drodze uchwały ogólnych zasad kształtowania umów urbanistycznych.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko rynkowe – Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Warunki techniczne. Z dniem 20 września 2026 roku utraciło moc rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Do dnia 30 września 2026 roku nowe rozporządzenie nie zostało ogłoszone. Na podstawie przepisów przejściowych Prawa budowlanego przez 18 miesięcy od 20 września 2026 roku możliwe jest stosowanie dotychczasowych warunków technicznych. Brak ostatecznej treści nowych wymogów zwiększa niepewność w planowaniu przyszłych projektów, w szczególności w zakresie kosztów ich realizacji.

Ochrona nabywców. W maju 2026 roku Ministerstwo Rozwoju i Technologii skierowało do uzgodnień międzyresortowych projekt nowelizacji ustawy deweloperskiej (UD361), przewidujący m.in. zakaz podwyższania ceny lokalu po zawarciu umowy deweloperskiej lub zobowiązującej, zwrot czterokrotności opłaty rezerwacyjnej w przypadku niewywiązania się dewelopera z umowy, ograniczenia w likwidacji spółek realizujących przedsięwzięcia oraz rozszerzenie Portalu DOM. Na dzień 30 września 2026 roku projekt nie został przyjęty przez Radę Ministrów.

W pozostałym zakresie nie nastąpiły istotne zmiany w stosunku do opisu przedstawionego w sprawozdaniu rocznym.

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 września 2026 roku Grupa nie posiadała żadnych istotnych sald pieniężnych denominowanych w walucie niefunkcjonalnej, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy.

(ii) Ryzyko płynności

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

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

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026				
W tysiącach złotych	**Mniej niż 1 rok**	**Pomiędzy 1 do 2 lat**	**Pomiędzy 2 do 5 lat**	**Powyżej 5 lat**	**Razem**
Obligacje (kapitał)	59 599	158 734	128 337	–	346 670
Odsetki od obligacji	27 524	17 091	10 358	–	54 973
Zabezpieczone kredyty bankowe	–	–	12 539	–	12 539
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	2 558	9 534	7 674	30 548	50 315
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	3 250	3 259	71 892	–	78 401
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	68 257	–	–	–	68 257
Razem	**161 188**	**188 618**	**230 800**	**30 548**	**611 155**

	Za rok zakończony 31 grudnia 2025				
W tysiącach złotych	**Mniej niż 1 rok**	**Pomiędzy 1 do 2 lat**	**Pomiędzy 2 do 5 lat**	**Powyżej 5 lat**	**Razem**
Obligacje (kapitał)	29 897	59 255	286 188	–	375 340
Odsetki od obligacji	33 620	24 481	21 202	–	79 303
Zabezpieczone kredyty bankowe	217	–	–	–	217
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 923	8 677	4 054	35 265	49 919
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	3 677	3 250	74 323	–	81 250
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	72 163	–	–	–	72 163
Razem	**141 498**	**95 664**	**385 766**	**35 265**	**658 193**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

(ii) Ryzyko płynności

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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

(iv) Ryzyko stopy procentowej

Obligacje wyemitowane przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na WIBOR6M powiększonej o marżę. Na dzień 30 września 2026 roku WIBOR6M wynosił 3,91% (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 niezmienione:

	30 września 2026		**31 grudnia 2025**	
W tysiącach złotych	**Wzrost o 1%**	**Spadek o 1%**	**Wzrost o 1%**	**Spadek o 1%**
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 130	(1 130)	1 252	(1 252)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 744)	2 744	(3 827)	3 827
Razem	**(1 613)**	**1 613**	**(2 575)**	**2 575**
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 130	(1 130)	1 252	(1 252)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 744)	2 744	(3 827)	3 827
Razem	**(1 613)**	**1 613**	**(2 575)**	**2 575**

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

Nowy wskaźnik referencyjny

Na dzień 30 września 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 września 2026 roku opublikowana stopa POLSTR 6M wynosiła 3,57%, podczas gdy WIBOR 6M, który wynosił 3,91%.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(iv) Ryzyko stopy procentowej

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.

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 września 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 225 tys. złotych. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 Grupa poniosła koszty w kwocie 783 tys. złotych w porównaniu do 746 tyś. złotych w okresie zakończonym 30 września 2025.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku i 30 września 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– w Zarządzie Spółki do dnia 10 września 2026 roku
p. Karolina Bronszewska – Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
p. Małgorzata Maziarz – Feliksbrot – Członek Zarządu ds. Sprzedaży – w Zarządzie Spółki od dnia 25 sierpnia 2026 roku

Wynagrodzenia należne wypłacone i należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 r:

Wynagrodzenia Zarządu: *W tysiącach złotych*	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026**			**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025**		
	Dotyczy Spółki	**Dotyczy pozostałych spółek z Grupy**	**Razem**	**Dotyczy Spółki**	**Dotyczy pozostałych spółek z Grupy**	**Razem**
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	2 397	1 088	3 485	1 991	1 087	3 077
Premia dla Zarządu	–	–	–	2 332	–	2 332
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	342	–	342	159	–	159
Płatności w formie akcji	330	–	330	481	–	481
Inne[(1)]	–	651	651	–	536	536
Razem	**3 069**	**1 739**	**4 807**	**4 962**	**1 622**	**6 585**
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej						
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	83	–	83	89	–	89
Razem	**3 151**	**1 739**	**4 890**	**5 051**	**1 622**	**6 674**

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

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Transakcje z podmiotami 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).

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 0,3 miliona złotych. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali *(m²)*
Miasto Moje VIII	Warszawa	5 maja 2026	152	7 666
Między Drzewami II.1	Poznań	8 czerwca 2026	78	3 807
Razem			**230**	**11 473**

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali *(m²)*
Vivaldi I.1, I.2	Szczecin	21 stycznia 2026	171	7 900
Halo Bemowo	Warszawa	17 kwietnia 2026	89	4 460
Razem			**260**	**12 360**

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

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

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:

3) 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),
4) pozostałą część zysku netto Spółki za 2025 rok pozostawiło niepodzieloną.

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), ustalony był 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 III

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 III 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. Została złożona odpowiedź na pozew. Grupa uważa roszczenia za bezzasadne. Ponadto Grupa pozostaje w stałej współpracy z generalnym wykonawcą, który obecnie przeprowadza drobne 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 IIa (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 IId.

Dnia 25 września 2026 roku Grupa spłaciła i rozwiązała umowy finansowania Inwestycji Grunwald Między Drzewami II.1 oraz Zielono Mi II.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

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).

W dniu 16 lipca 2026 roku została założona spółka pod firmą Ronson Development SPV20 Sp. z o.o. w organizacji – nowa spółka zależna Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu spółka to nie została jeszcze wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS.

Zmiany w zarządach spółek z ograniczoną odpowiedzialnością wchodzących w skład Grupy

W związku z odwołaniem pana Andrzeja Gutowskiego – Wiceprezesa Zarządu ds. Sprzedaży z Zarządu Spółki z dniem 10 września 2026 roku został on również odwołany z zarządu większości spółek zależnych.

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Złożenie najwyższej oferty w licytacji komorniczej nieruchomości

W dniu 7 października 2026 roku Ronson Development SPV 19 sp. z o.o. złożyła najwyższą ofertę nabycia w licytacji komorniczej nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, przy ul. Dzieci Warszawy. Zaproponowana cena wynosi 116 203 101 złotych. Obecnie spółka ta oczekuje na dalsze etapy postępowania.

Pozwolenia na użytkowanie

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Ilość	Powierzchnia (m^2)
Zielono Mi II	Warszawa	1 października 2026	73	5 115
Razem			**73**	**5 115**

W imieniu Zarządu

_____
Boaz Haim
Prezes Zarządu

_____
Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu
ds. Finansowych

_____
Małgorzata Maziarz– Feliksbrot
Członek Zarządu
ds. Sprzedaży

_____
Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

_____
Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 12 listopada 2026 roku

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień *w tysiącach złotych*	*Nota*	Na dzień 30 września 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	*6*	611 650	590 590
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	*7*	239 736	259 156
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		–	64
Razem aktywa trwałe		**851 386**	**849 811**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		183	125
Należności od jednostek zależnych		–	10 039
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	*7*	115 252	109 896
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		37 417	47 232
Razem aktywa obrotowe		**152 851**	**167 291**
Razem aktywa		**1 004 237**	**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		3 808	3 478
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		488 288	465 109
Razem kapitał własny		**653 145**	**629 636**
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	*8*	287 072	345 443
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		536	–
Razem zobowiązania długoterminowe		**287 607**	**345 443**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	*8*	59 599	29 897
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	*8*	3 372	7 166
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		515	4 960
Razem zobowiązania krótkoterminowe		**63 485**	**42 023**
Razem zobowiązania		**351 092**	**387 466**
Razem kapitał własny i zobowiązania		**1 004 237**	**1 017 102**

Noty zawarte na stronach 56 do 61 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

w tysiącach złotych	**Nota**	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026** (poddane przeglądowi/ niebadane)	**Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026** (poddane przeglądowi/ niebadane)	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025** (poddane przeglądowi/ niebadane)	**Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2025** (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		5 541	4 524	12 690	5 632
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(5 149)	(1 671)	(7 436)	(1 671)
Pozostałe przychody/(koszty)		264	(79)	1 000	1 004
Strata / (zysk) z działalności operacyjnej		**656**	**2 775**	**6 254**	**4 964**
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	*6*	21 060	5 779	58 890	3 526
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		**21 715**	**8 553**	**65 144**	**8 491**
Przychody finansowe	*9*	22 281	7 408	15 049	5 253
Koszty finansowe	*9*	(20 218)	(6 674)	(21 627)	(6 982)
Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej		**2 063**	**734**	**(6 578)**	**(1 729)**
Zysk/(strata) brutto		**23 779**	**9 288**	**58 566**	**6 762**
Podatek dochodowy/ (korzyść podatkowa)		(600)	(699)	(2 000)	(1 548)
Zysk za rok		**23 179**	**8 589**	**56 566**	**5 214**
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		**23 179**	**8 589**	**56 566**	**5 214**

Noty zawarte na stronach 56 do 61 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Przypadające akcjonariuszom					
	Kapitał podstawowy	**Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej**	**Płatności w formie akcji**	**Akcje własne**	**Zyski zatrzymane**	**Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej**
Stan na 1 stycznia 2026	**12 503**	**150 278**	**3 478**	**(1 732)**	**465 109**	**629 636**
Zysk/(strata) netto za okres zakończony 30 września 2026	–	–	–	–	23 179	23 179
Całkowite dochody za okres	**–**	**–**	**–**	**–**	**23 179**	**23 179**
Płatności w formie akcji	–	–	330	–	–	**330**
Stan na 30 września 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)	**12 503**	**150 278**	**3 808**	**(1 732)**	**488 288**	**653 145**

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

Noty zawarte na stronach 56 do 61 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września *W tysiącach złotych*	***Nota***	**2026**	**2025**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		23 179	56 566
Korekty uzgadniające zysk za okres:			
do środków pieniężnych netto (wykorzystanych w)/z działalności operacyjnej:			
Przychody finansowe	*9*	(22 268)	(14 993)
Koszty finansowe	*9*	20 157	21 395
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(47)	176
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa		600	2 000
Koszty zabezpieczenia obligacji rozliczone w danym okresie		–	385
Płatności w formie akcji w kapitałach		330	481
Identyfikacja składnika aktywów na poziomie spółki zależnej		–	(1 008)
Udział w zyskach/stratach z inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	*6*	(21 060)	(58 890)
Podsuma		**892**	**6 113**
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(58)	(452)
(Zwiększenie)/Zmniejszenie należności od jednostek zależnych		10 039	136
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3 384)	(893)
Podsuma		**7 489**	**4 904**
Podatek dochodowy zapłacony/(otrzymany)		(1 075)	(601)
Odsetki zapłacone	*8*	(22 602)	(27 087)
Odsetki otrzymane		19 406	7 056
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**3 218**	**(15 727)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	*7*	(12 580)	(58 900)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	*7*	29 506	3 674
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	*6*	–	48 790
Inwestycje w jednostkach zależnych	*6*	–	(15)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**16 926**	**(6 452)**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Spłata pożyczek do jednostek zależnych		–	(12 497)
Zapłacone koszty emisji obligacji	*8*	(60)	–
Wykup obligacji		(29 900)	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(29 960)**	**(12 497)**
Przepływy pieniężne netto		**(9 816)**	**(34 677)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		47 232	64 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		**37 417**	**29 619**

Noty zawarte na stronach 56 do 61 stanowią integralną część niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

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

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

Na dzień 30 września 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 września 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 września 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 listopada 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 dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku. Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

W tysiącach złotych	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)**	**Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)**
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	21 060	72 299
Dywidenda od jednostki zależnej	–	(68 786)
Stan na koniec okresu	**611 650**	**590 590**

Na dzień 30 września 2026 spółka posiada (bezpośrednio oraz pośrednio) udziały w 69 spółkach, spośród których 4 stanowią spółki realizujące inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

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

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

Zysk netto z inwestycji w jednostkach zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku wyniósł 21,1 miliona złotych.

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

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

W tysiącach złotych	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 (poddane przeglądowi/niebadane)**	**Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 (badane)**
Stan na początek okresu	**369 052**	**200 582**
Udzielone pożyczki	12 580	174 050
Spłaty pożyczek w trakcie okresu	(29 506)	(8 184)
Naliczone odsetki	21 754	19 243
Spłaty odsetek	(18 892)	(16 640)
Stan na koniec roku razem	**354 988**	**369 052**
Aktywa krótkoterminowe	115 252	109 896
Aktywa długoterminowe	239 736	259 156
Stan na koniec roku razem*	**354 988**	**369 052**

**Zawiera kwotę umorzenia pożyczek udzielonych w ramach Grupy na dzień 30 września 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 udzielony w ramach jednej Grupy, której głównym udziałowcem jest Ronson Development SE, która jako główna spółka w Grupie zarządza swoimi spółkami zależnymi.

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku (informacje zostały zawarte w Nocie 10). Wartość godziwa otrzymanych i udzielonych pożyczek nie różni się istotnie od jej wartości bilansowej.

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku:

W tysiącach złotych	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026**	**Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**
Bilans otwarcia	**382 506**	**285 071**
Umorzenie obligacji	(29 900)	(30 100)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	–	130 000
Koszt emisji	(60)	(2 180)
Zamortyzowany koszt emisji	1 290	1 680
Odsetki naliczone	18 808	25 705
Odsetki spłacone	(22 602)	(27 670)
Bilans zamknięcia	**350 042**	**382 506**
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	62 970	37 063
Zobowiązania długoterminowe	287 072	345 443
Bilans zamknięcia	**350 042**	**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

W tysiącach złotych	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026**	**Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026**	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025**	**Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2025**
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	21 754	7 192	13 512	4 963
Odsetki od lokat bankowych	514	214	1 482	279
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	14	2	56	10
Przychody finansowe	**22 281**	**7 408**	**15 049**	**5 253**
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(18 808)	(6 218)	(19 515)	(6 422)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	–	–	(408)	–
Opłaty bankowe	(60)	(37)	(33)	(11)
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(1 290)	(413)	(1 053)	(355)
Inne	(61)	(5)	(617)	(194)
Koszty finansowe	**(20 218)**	**(6 674)**	**(21 627)**	**(6 982)**
Przychody/(koszty) finansowe netto	**2 064**	**734**	**(6 578)**	**(1 729)**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 stronę.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku Grupa poniosła łączne koszty w wysokości 783,2 tys. złotych. Jednocześnie Grupa osiągnęła przychód ze sprzedaży usług konsultingowych do Luzon Ronson N.V. w kwocie 225,0 tys. złotych.

Transakcje z kluczowym personelem zarządzającym

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku i 30 września 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- w Zarządzie Spółki do dnia 10 września 2026 roku
p. Karolina Bronszewska - Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji
p. Małgorzata Maziarz - Feliksbrot - Członek Zarządu ds. Sprzedaży - w Zarządzie Spółki od dnia 25 sierpnia 2026 roku

Wynagrodzenia należne wypłacone i należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 r:

Wynagrodzenia Zarządu: *W tysiącach złotych*	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026**	**Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025**
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	2 397	1 991
Premia dla Zarządu	-	2 332
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	342	-
Płatności w formie akcji	330	159
Inne [(1)]	0	481
Razem	**3 069**	**4 962**
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	83	89
Razem	**3 151**	**5 051**

[(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 0,3 miliona złotych.

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

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 niezdyskontowanymi przepływami pieniężnymi.

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026:				
W tysiącach złotych	**Mniej niż 1 rok**	**Pomiędzy 1 do 2 lat**	**Pomiędzy 2 do 5 lat**	**Powyżej 5 lat**	**Razem**
Obligacje (kapitał)	59 599	158 734	128 337	–	346 670
Odsetki od obligacji	27 524	17 091	10 358	–	54 973
Razem	**87 123**	**175 825**	**138 695**	**–**	**401 643**

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025:				
W tysiącach złotych	**Mniej niż 1 rok**	**Pomiędzy 1 do 2 lat**	**Pomiędzy 2 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
Razem	**63 517**	**83 736**	**307 390**	**–**	**454 643**

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

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

_____
Małgorzata Maziarz-Feliksbrot
Członek Zarządu
ds. Sprzedaży

_____
Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

_____
Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 12 listopada 2026 roku