

PREZENTACJA PODSUMOWUJĄCA WYNIKI FINANSOWE 1-2Q 2025

21 SIERPANIA 2025

ZASTRZEŻENIE

Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie wchodzi w skład oferty lub zaproszenia bądź zachęty do zbycia lub emisji/zaproszenia do składania ofert zakupu lub subskrypcji jakichkolwiek papierów wartościowych Ronson Development SE („Spółki”); niniejsza prezentacja ani jakakolwiek jej część ani fakt jej dystrybucji nie stanowią podstawy dla żadnej umowy i nie należy na nich polegać w związku z żadną umową.

Informacje zawarte w niniejszej prezentacji mogą ulec zmianie bez uprzedzenia, nie gwarantuje się ich dokładności i nie obejmują one wszystkich istotnych informacji dotyczących Spółki. Wszelkie twierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszej prezentacji są, z konieczności, oparte na szeregu założeń i szacunków, które mimo iż uznawane za zasadne przez Spółkę, ze swej istoty zależne są od istotnych niepewnych i warunkowych czynników biznesowych, operacyjnych, ekonomicznych oraz konkurencyjnych, na które w wielu przypadkach Spółka nie ma wpływu, a także na założeniach dotyczących przyszłych decyzji biznesowych, które mogą ulec zmianie. Faktyczne wyniki mogą w istotnym stopniu odbiegać od prognozowanych. Pewne wartości liczbowe oraz inne kwoty i wartości procentowe podane w niniejszej prezentacji mogą nie dodawać się z uwagi na dokonane zaokrąglenia. Ponadto, pewne wartości liczbowe w niniejszej prezentacji zostały zaokrąglone do najbliższej liczby całkowitej.

Niniejsza prezentacja nie może być bezpośrednio lub pośrednio dystrybuowana w Stanach Zjednoczonych Ameryki, Australii, Kanadzie i Japonii.

ZARZĄD SPÓŁKI



Od marca 2022 r. Ronson jest w pełni własnością Grupy Luzon- kierowanej przez właściciela, dyrektora generalnego i dyrektora Amosa Luzon



BOAZ HAIM
PREZES ZARZĄDU

Pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki od listopada 2019 roku oraz członka Zarządu Spółki od kwietnia 2019 roku. Wcześniej był partnerem w kancelarii Keinan, Haim & Co



YARON SHAMA
DYREKTOR FINANSOWY

Pełni funkcję Dyrektora Finansowego Spółki od lutego 2020 roku. Wcześniej pełnił funkcję dyrektora finansowego Bellport Corp. Posiada doświadczenie na różnych stanowiskach kierowniczych w firmach z branży nieruchomości w Polsce.



KAROLINA BRONSZEWSKA
DYREKTOR DS. MARKETINGU I
INNOWACJI

W Spółce Ronson od 2007 roku na stanowisku Marketing Managera. Od 2021 roku objęła stanowisko Dyrektora Marketingu i Innowacji Spółki. Wcześniej konsultant ds. nieruchomości w Ober-Haus Real Estate.



ANDRZEJ GUTOWSKI
DYREKTOR SPRZEDAŻY

W Spółce Ronson od 2003 roku, obecnie Dyrektor Sprzedaży w Spółce, wcześniej pełnił funkcję dyrektora marketingu i członka zarządu agencji konsultingowej Emerson.

PRZEGLĄD INFORMACJI O GRUPIE

NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE O GRUPIE

DOŚWIADCZONY DEWELOPER MIESZKANIOWY Z UGRUNTOWANĄ POZYCJĄ NA POLSKIM RYNKU

- Obecny w Polsce od 2000 r.
- Prowadzi działalność w 4 miastach (Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin)
- Skoncentrowany na inwestycjach mieszkaniowych adresowanych do klasy średniej
- Odpowiednia różnorodność i skala inwestycji pozwalająca na szybki rozwój
- Akcjonariusz z doświadczeniem w branży deweloperskiej

DO AKTUALNYCH OPERACJI NALEŻĄ:

11

Projektów w trakcie realizacji
(na dzień 30 czerwca 2025 oferta sprzedaży obejmuje 771 takich lokali)

8

Ukończone projekty oferowane do sprzedaży (na dzień 30 czerwca 2025 oferta obejmuje 23 takie lokale)

16

Kolejnych inwestycji mieszkaniowych.
W przygotowaniu około 3 934 lokali

5

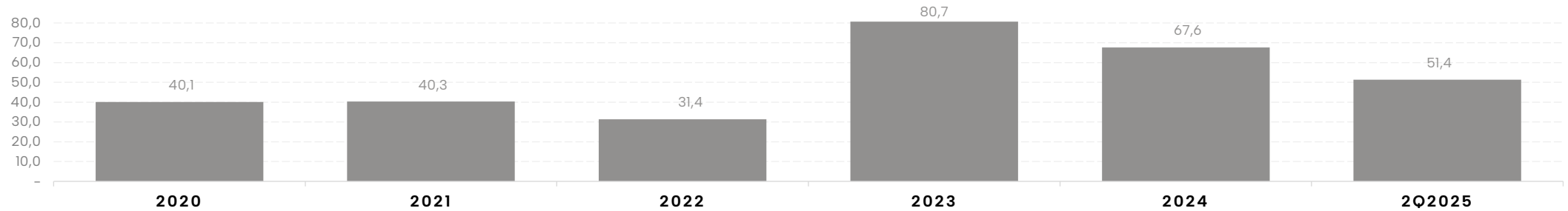
Projektów PRS (najem instytucjonalny)
W przygotowaniu około 1 034 lokale

ATRAKCYJNY BANK
ZIEMI TO JEDEN Z
GŁÓWNYCH ATUTÓW
POTWIERDZAJĄCY
DUŻY POTENCJAŁ
ROZWOJU

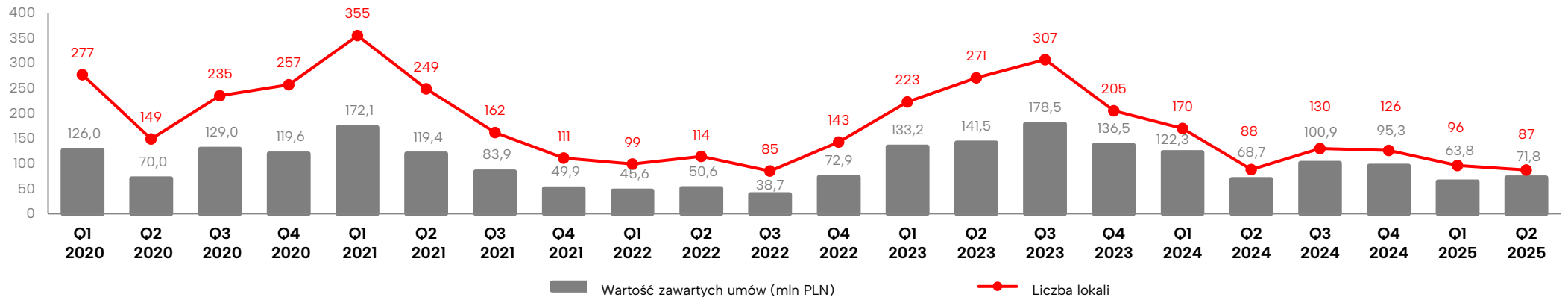
PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

ŹRÓDŁO: SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE

WYNIK NETTO (MLN PLN)



183 LOKALE SPRZEDANE W 2025



PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ GRUPY W 1-2Q 2025

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

		1-2Q 2025	1-2Q 2024	FY 2024
SPRZEDAŻ	↓	183 LOKALI (135,6 MLN PLN)	258 LOKALI (191,0 MLN PLN)	514 LOKALI (387,2 MLN PLN)
PRZEKAZANIA	↑	399 LOKALI (260,4 MLN PLN)	381 LOKALI (236,0 MLN PLN)	663 LOKALI (386,7 MLN PLN)
PROJEKTY ROZPOCZĘTE*	↑	632 LOKALI	508 LOKALI	869 LOKALI
PROJEKTY ZAKOŃCZONE	↓	0 LOKALI	194 LOKALE	855 LOKALI
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	↑	64,4 MLN PLN	60,0 MLN PLN	80,3 MLN PLN
ZYSK NETTO	↑	51,4 MLN PLN	50,4 MLN PLN	67,6 MLN PLN
DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY **	↑	12,5%	3,4 %	1,5 %

* Rozpoczęcie sprzedaży Ursus Centralny IId odnotowano również w FY2024, 361 sztuk.

** bez uwzględnienia środków pieniężnych na rachunkach powierniczych

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

- Sprzedaż 183 lokali:

Ursus Centralny – 67 lokali	Nowa Północ – 40 lokali	Zielono Mi – 33 lokale	Miasto Moje – 14 lokali
Między Drzewami – 14 lokali	Viva Jagodno – 10 lokali	Nowe Warzymice – 3 lokale	Inne – 2 lokale

- Przekazanie 399 lokali (szczegóły na slajdzie „NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE. PRZYCHODY”)
- Rozpoczęcie budowy 3 projektów, 632 lokali

Rozpoczęcie sprzedaży oraz budowy – **271** lokali:

- Startowe w maju, 198 lokali o łącznej powierzchni 11 625 m²
- Zielono Mi II w kwietniu, 73 lokale o łącznej powierzchni 5 196 m²

Rozpoczęcie budowy – **361** lokali:

- Ursus Centralny IId w styczniu, 361 lokali o łącznej powierzchni 19 432 m², sprzedaż rozpoczęta w 2024

- Umowy o generalne wykonawstwo
 - Ursus Centralny IId – umowa o wartości 118,3 mln PLN podpisana 13 stycznia 2025
 - Zielono Mi II – umowa o wartości 31,7 mln PLN podpisana 1 kwietnia 2025
 - Startowe – umowa o wartości 68,2 mln PLN podpisana 20 maja 2025
- Kredyty bankowe
 - Nova Królikarnia 4b1 – finansowanie zostało w całości spłacone 25 lutego 2025
 - Miasto Moje VIII – umowa o finansowanie bankowe o łącznej kwocie 57,8 mln PLN podpisana w dniu 26 maja 2025 r.
 - Ursus Centralny IId – umowa o finansowanie bankowe w łącznej kwocie 150,0 mln PLN podpisana w dniu 27 czerwca 2025 r.



PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

Grunty zakupione

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2025 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Praga Północ	końcowa	21 luty 2025	16,3	16,3	~60	3 400
Warszawa, Mokotów ⁽¹⁾	końcowa	9 kwietnia 2025	2,7	2,7	10	600
Warszawa, Mokotów ⁽¹⁾	końcowa	9 kwietnia 2025	10,1	10,1	41	2 400
Razem			29,1	29,1	~111	6 400

Umowy wstępne podpisane

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2025 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Białołęka ⁽²⁾	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	-	-
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	25,0	1 486	80 502
Warszawa, Wola	wstępna	10 marca 2025	50,0	-	325	16 930
Razem			191,5	26,5	1 811	97 432

(1) Dodatkowe działki dla projektu Zielono Mi, etap III.

(2) Pozostała działka do kupienia w projekcie Epopei.

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY PO ZAKOŃCZONYM OKRESIE

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 30 CZERWCA 2025)

Umowy o generalne wykonawstwo

Projekt	Lokalizacja	Data umowy	Liczba lokali	Wartość netto umowy (mln PLN)
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	1 lipiec 2025	28	13,7
Nowa Północ 2a	Szczecin	14 lipiec 2025	83	21,7
Między Drzewami II.2	Poznań	7 sierpień 2025	202	68,7
Razem			313	104,1

Pozwolenia na użytkowanie

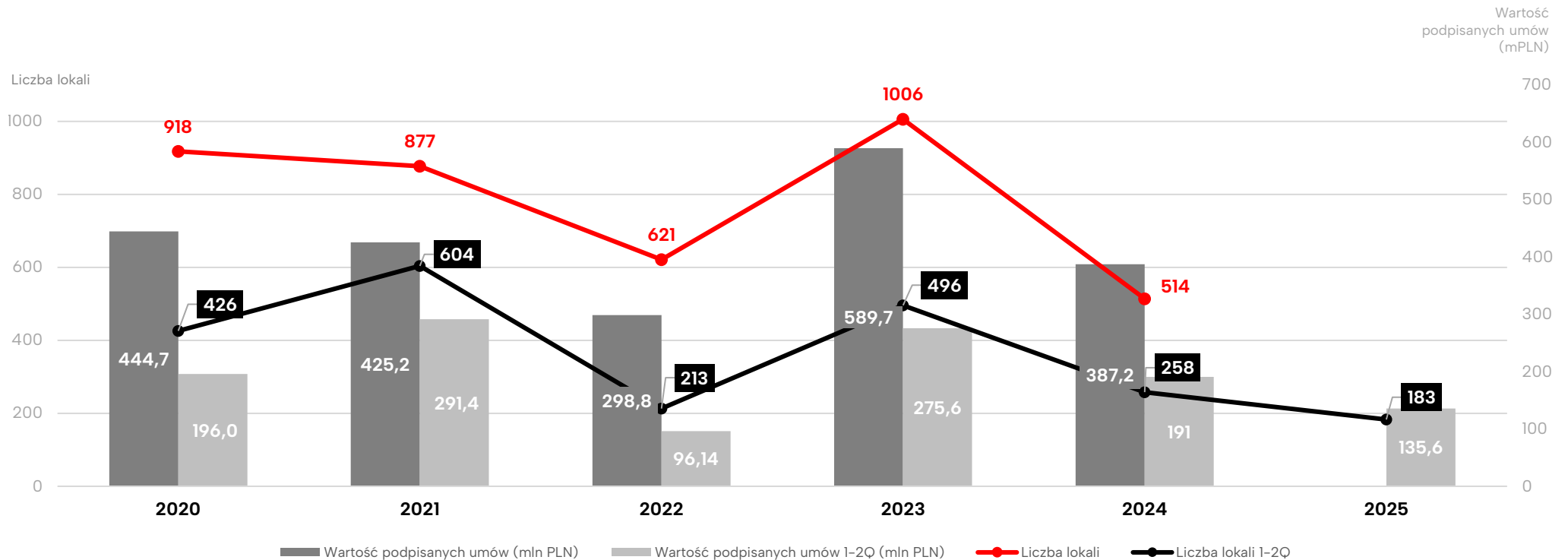
Projekt	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)
Nowa Północ 1b	Szczecin	8 August 2025	89	4 234
Razem			89	4 234

PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW 1-2Q 2025

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE 30 CZERWCA 2025 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

183 LOKALI SPRZEDANYCH W 1-2Q 2025

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 1-2Q 2025 wyniosła 183, w porównaniu do 258 lokali sprzedanych w 1-2Q 2024.
- Najlepiej sprzedającymi się inwestycjami były Ursus Centralny (67 lokali), Zielono Mi (33 lokale) i Miasto Moje (14 lokali) w Warszawie; Nowa Północ (40 lokali), Nowe Warzymice (3 lokale) w Szczecinie; Między Drzewami (14 lokali) w Poznaniu oraz Viva Jagodno we Wrocławiu (10 lokali).
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w trakcie 1-2Q 2025 wyniosła 740,9 tys. PLN, była ona zbliżona do średniej ceny mieszkań sprzedanych w pierwszym półroczu 2024 (740,3 tys. PLN).

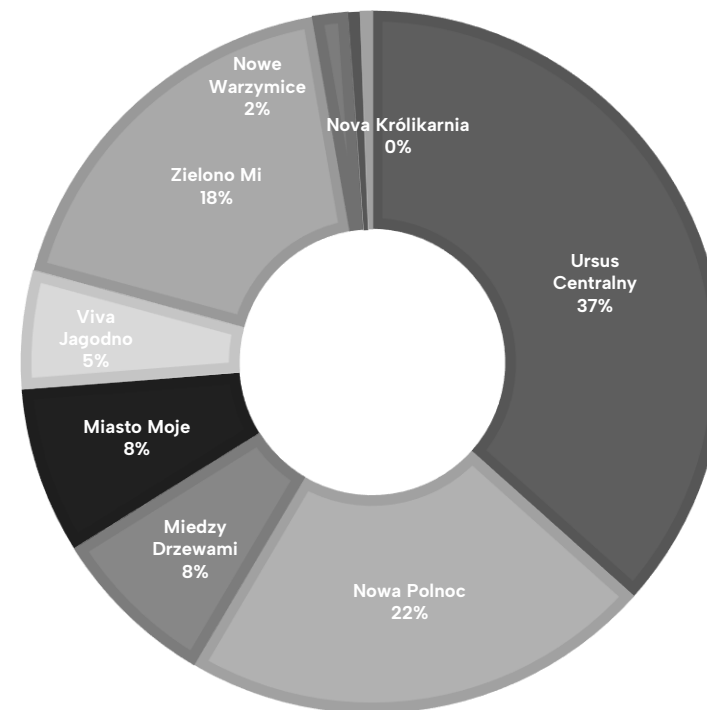


PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE 30 CZERWCA 2025 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

183 LOKALI SPRZEDANYCH W 2025

	Data zakończenia	1Q 2025	2Q 2025	1-2Q 2025
Zakończone projekty				
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	16	10	26
Nowa Północ Ia	Q2 2024	5	3	8
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	4	-	4
Miasto Moje VII	Q4 2024	3	-	3
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	0	1	1
Other projects		1	-	1
Projekty zakończone przed 2025 razem		29	14	43
Projekty w realizacji				
		1Q 2025	2Q 2025	1-2Q 2025
Nowa Północ IB		22	10	32
Ursus Centralny IIId		21	20	41
Zielono Mi I		5	19	24
Między Drzewami II.1		10	4	14
Miasto Moje VIII		5	6	11
Zielono Mi II		-	9	9
Viva Jagodno III		2	3	5
Nowe Warzymice V.2		2	1	3
Nova Królikarnia 4b1		-	1	1
Projekty w realizacji razem		67	73	140
Razem		96	87	183

SPRZEDAŻ 2025



PROJEKTY W REALIZACJI (1/3)

1151 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 66 594 M², Z CZEGO 689 LOKALI W WARSZAWIE



Nazwa projektu	URSUS CENTRALNY IId	MIASTO MOJE VIII	NOVA KRÓLIKARNIA 4B1	ZIELONO MI I	ZIELONO MI II
Lokalizacja	Warszawa, Ursus	Warszawa, Białołęka	Warszawa, Mokotów	Warszawa, Mokotów	Warszawa, Mokotów
Rozpoczęcie	Q3 2024	Q3 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q2 2025
Zakończenie	Q4 2026	Q2 2026	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2026
Powierzchnia	19 432 m ²	7 734 m ²	2 503 m ²	5 702 m ²	5 196 m ²
Lokale	361	152	11	92	73

PROJEKTY W REALIZACJI (2/3)

1151 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 66 594 M², Z CZEGO 128 LOKALI W SZCZECINIE



Nazwa projektu	NOWE WARZYMICE V.1	NOWE WARZYMICE V.2	NOWA PÓŁNOC IB
Lokalizacja	Szczecin	Szczecin	Szczecin
Rozpoczęcie	Q1 2024	Q2 2024	Q1 2024
Zakończenie	Q3 2025	Q3 2025	Q3 2025
Powierzchnia	942 m ²	2 263 m ²	4 234 m ²
Lokale	12	27	89

PROJEKTY W REALIZACJI (3/3)

1151 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 66 594 M², Z CZEGO 334 LOKALI W POZNANIU ORAZ WE WROCŁAWIU



Nazwa projektu	MIĘDZY DRZEWAMI II.1	VIVA JAGODNO III	STARTOWE
Lokalizacja	Poznań	Wrocław	Wrocław
Rozpoczęcie	Q2 2024	Q1 2024	Q2 2025
Zakończenie	Q2 2026	Q3 2025	Q4 2026
Powierzchnia	3 822 m ²	3 140 m ²	11 625 m ²
Lokale	78	58	198

PROJEKTY W REALIZACJI

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2025-2026

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Rozpoczęcie	Zakończenie	Powierzchnia [m ²]	Sprzedane lokale	Lokale na sprzedaż	Lokale łącznie
Projekty w trakcie budowy z planowanym zakończeniem w 2025								
1	Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	Q1 2023	Q3 2025	2 503	7	4	11
2	Nowe Warzymice V.1	Szczecin	Q1 2024	Q3 2025	942	11	1	12
3	Nowe Warzymice V.2	Szczecin	Q2 2024	Q3 2025	2 263	13	14	27
4	Viva Jagodno III	Wrocław	Q1 2024	Q3 2025	3 140	35	23	58
5	Nowa Północ Ib	Szczecin	Q1 2024	Q3 2025	4 234	47	42	89
6	Zielono Mi I	Warszawa	Q1 2024	Q3 2025	5 702	69	23	92
Razem 2025					18 785	182	107	289
Projekty w trakcie budowy z planowanym zakończeniem w 2026								
7	Miasto Moje VIII	Warszawa	Q3 2024	Q2 2026	7 734	66	86	152
8	Między Drzewami II.1	Poznań	Q2 2024	Q4 2026	3 822	52	26	78
9	Zielono Mi II	Warszawa	Q2 2025	Q4 2026	5 196	9	64	73
10	Ursus Centralny IId	Warszawa	Q3 2024	Q4 2026	19 432	94	267	361
11	Startowe	Wrocław	Q2 2025	Q4 2026	11 625	-	198	198
Razem 2026					47 809	221	641	862
Razem					66 594	403	748	1 151

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 (1/2)

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 771)

W 2025 r. rozpoczęliśmy sprzedaż:

- 73 lokali w projekcie Zielono Mi II
- 198 lokali w projekcie Startowe

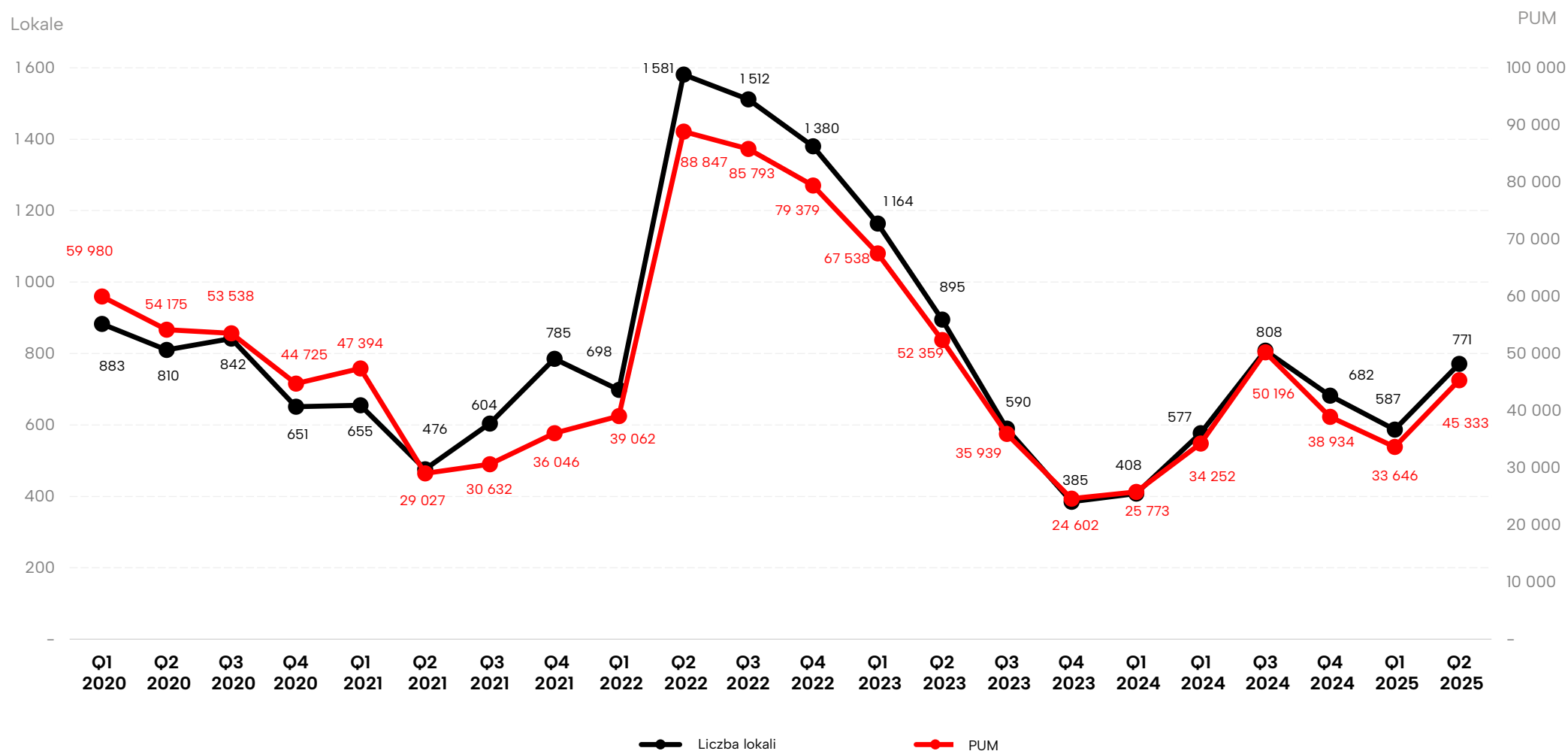
W sumie 271 units in 1-2Q 2025.

W 2025 r. rozpoczęliśmy budowę projektu będącego wcześniej w sprzedaży (Ursus Centralny IId z 361 lokalami).

Zakończone projekty		Projekty w realizacji	
Ursus Centralny IId	9	Ursus Centralny IId	267
Eko Falenty I	6	Startowe	198
Miasto Moje VI	3	Miasto Moje VIII	86
Nowa Północ 1a	2	Zielono Mi II	64
Osiedle Vola	1	Nowa Północ Ib	42
Pozostałe (stare projekty)	2	Między Drzewami II.1	26
		Zielono Mi I	23
		Viva Jagodno III	23
		Nowe Warzymice V.2	14
		Nova Królikarnia 4b1	4
		Nowe Warzymice V.1	1
Razem	23	Razem	748

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 (2/2)

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 771)



UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025, OFERTA GRUPY OBEJMUJE 23 GOTOWYCH LOKALI O POW. 1 955 M² W 8 PROJEKTACH



URSUS CENTRALNY IIE

- 9 lokali w ofercie
- łącznie: 291 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Gierdziejewskiego



EKO FALENTY I

- 6 lokali w ofercie
- łącznie: 42 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, Falenty, ul. Urokliwa



NOWA PÓŁNOC 1A

- 2 lokali w ofercie
- łącznie: 110 lokali
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Świątkiewicza



MIASTO MOJE VI

- 3 lokale w ofercie
- łącznie: 227 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska

Ponadto, oferta Grupy zawiera 3 ukończone lokale w następujących projektach:
OSIEDLE VOLA (1),
NOWE WARZYMICE I (1),
MŁODY GRUNWALD III (1)

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

SELEKTYWNA DYWERSYFIKACJA DZIAŁALNOŚCI W POLSCE

OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

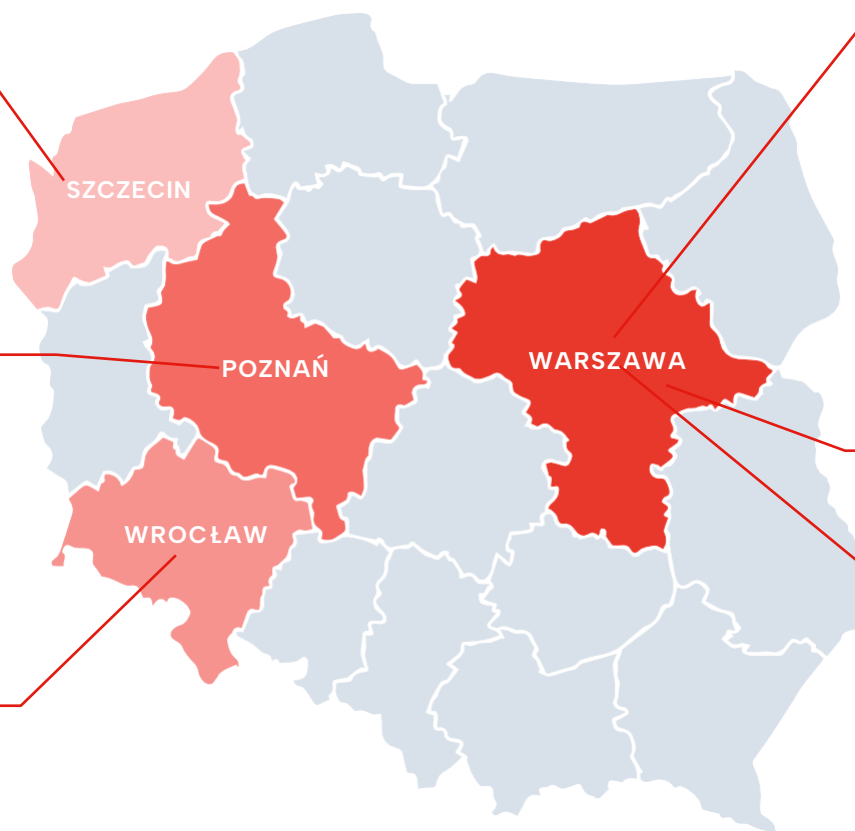
- Zakończone: 3
- Inwestycje:
 - w realizacji: 3 (NP1b, NWV.1, NWV.2)
 - bank ziemi: 3 działki (NWV.3-VII.4; NP. II-III; Vivaldi)

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: 6
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1 (Między Drzewami II.1)
 - bank ziemi: 3 działki (Chilli; Między Drzewami II.2; Belchatowska)

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: 5
- Inwestycje:
 - w realizacji: 2 (Viva Jagodno III; Startowe)



SIEDZIBA GRUPY

- Zakończone: 24 (58 etapów)
- Inwestycje:
 - w realizacji: 5 (Ursus II-d; MM VIII; Zielono Mi I-II; NK4b1)
 - bank ziemi: 9 działek (NK – 4 nowe etapy; Falenty II-III; Zielono Mi III; Epopei I-III, Stojowskiego, Dudka, Marynin I-III, Ken, Dobosza, Brzeska)

BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, ul. Gwiazdzista – 1 318 m²
(100% powierzchni wynajętej)

PROJEKTY PRS

Warszawa – 37 460 m² w 5 projektach, z łączną liczbą 1 034 lokali

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m ²)
Warszawa	3 126	162 411
Szczecin	912	51 683
Poznań	422	29 135
Razem*	4 460	243 229

* W tym projekty PRS

MIESZKANIA RONSON NA WYNAJEM

LivingGO



Tworzenie stałego przepływu gotówki do grupy



Koncentracja w głównych miastach Polski



Atrakcyjny bank ziemi



Wykorzystanie znaczącego wzrostu popytu na mieszkania na wynajem



Tworzenie wiodącej marki w dziedzinie wynajmu mieszkań w Polsce



LEASING

Łącznie 1 034 lokale w banku ziemi posiadanym przez Grupę (37 460 m²)

Projekty posiadane przez Spółkę i przeznaczone do oferty LivingGO

1. Biograficzna (240 lokali)
2. Poleczki (85 lokali)
3. Galopu (100 lokali)
4. Marynin (101 units)
5. Dudka (508 units)*

*potencjalny PRS zgodnie z wstępną koncepcją



RONSON BANK ZIEMI

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		PUM (m ²)
1	Nova Królikarnia 4a, 3d, 4b2, 4c	Warszawa	44		11 471
2	Nowe Warzymice V.3 – VII.4	Szczecin	171		14 258
3	Nowa Północ II – III	Szczecin	350		17 901
4	Zielono Mi III	Warszawa	131		8 051
5	Między Drzewami II.2	Poznań	202		10 440
Razem-pozostałe etapy projektów w budowie/ w sprzedaży			898	20%	62 121
6	Chilli V – IX	Poznań	172		14 617
7	Eko Falenty II.1 – III	Warszawa	228		20 895
Razem- pozostałe etapy projektów zrealizowanych			400	9%	35 512
8	Bełchatowska	Poznań	48		4 078
9	Epopei I – III	Warszawa	357		17 173
10	Marynin I – III	Warszawa	445		22 763
11	Vivaldi I.1 – II	Szczecin	391		19 524
12	Stojowskiego I – II	Warszawa	228		11 355
13	Dudka*	Warszawa	960		43 210
14	Ken Orange	Warszawa	94		5 700
15	Dobosza	Warszawa	53		2 182
16	Brzeska	Warszawa	60		3 400
Razem-pozostałe projekty, w przygotowaniu			2 636	59%	129 386
17	Biograficzna	Warszawa	240		4 660
18	Poleczki	Warszawa	85		3 450
19	Galopu	Warszawa	100		3 919
20	Marynin	Warszawa	101		4 183
Razem – projekty PRS			526	12%	16 212
Razem na 30.06.2025			4 460	100%	243 229

* Część projektu 508 jednostek o łącznej powierzchni ok. 21 248 m² jest potencjalnie planowana do przeznaczenia na działalność PRS w przyszłości

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W ROKU 2025

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia całkowita (m ²)
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1 326
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	28	2 466
Nowa Północ IIa	Szczecin	83	3 934
Biograficzna**	Warszawa	240	4 660
Między Drzewami II.2	Poznań	202	10 440
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 025
Razem		573	24 851

* Grupa zastrzega sobie prawo do rozpoczęcia lub przesunięcia projektów mając na uwadze sytuację rynkową

**Projekt PRS



PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025

WYNIK FINANSOWY

WYNIK FINANSOWY W UJĘCIU R/R ZA ROK ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA

	2025 mln PLN	2024 mln PLN	Zmiana r/r	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkalnych	261,0	236,3	10%	24,8
Przychody łącznie	261,0	236,3	10%	24,8
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkalnych	(172,6)	(155,0)	11%	(17,6)
Zysk brutto	88,4	81,2	9%	7,2
Zmiana w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	n.a	n.a
Koszty sprzedaży i marketingu	(3,7)	(3,3)	13%	(0,4)
Koszty ogólnego zarządu	(17,7)	(16,3)	10%	(1,6)
Udziały w zysku/ (stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	0,0	0,0	0%	0,0
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto	0,0	2,2	(101%)	(2,2)
Wynik z działalności operacyjnej	66,9	63,9	5%	3,0
Wynik operacji finansowych netto	(2,5)	(3,9)	(35%)	1,4
Zysk przed opodatkowaniem	64,4	60,0	7%	4,5
Podatek dochodowy	(13,1)	(9,6)	37%	(3,5)
Zysk netto z działalności	51,4	50,4	2%	1,0
Całkowity zysk netto z działalności przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51,4	50,4	2%	1,0

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 24,8 mln złotych (10,5%) z 236,3 mln złotych (381 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku do 261,0 mln złotych (399 lokali) w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku, co jest spowodowane większą liczbą przekazanych lokali oraz wyższą średnią ceną lokalu – średnia cena lokalu dostarczanego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wyniosła 654,3 tys. złotych za lokal, w porównaniu do średniej ceny 620,0 tys. złotych za lokal w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 17,6 mln PLN (11,4%) z 155,0 mln PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku do 172,6 mln PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku. Wzrost spowodowany jest większą liczbą jednostek dostarczonych do 30 czerwca 2025 roku w porównaniu z odpowiednim okresem ubiegłego roku. Dodatkowo wzrósł także średni koszt wytworzenia na jednostkę.

Zysk brutto wzrósł o 9 % o 7,2 mln PLN. Wzrost ten wynika z większej liczby jednostek dostarczonych w 2025 r., która wyniosła 399 jednostek, w porównaniu z 381 jednostkami w 2024 r.

Głównym źródłem zysku brutto w 2025 r. były poniższe projekty:

- Ursus Centralny IIc
- Miasto Moje VII

Głównym źródłem zysku brutto w 2024 r. były następujące projekty:

- Ursus Centralny IIc
- Osiedle Vola
- Nowa Północ 1a

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,4 mln złotych (13,5%) z 3,3 mln złotych w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku do 3,7 mln złotych w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten wynika z intensyfikacji działań marketingowych podjętych przez Grupę, a także ze wzrostu kosztów usług marketingowych, reklamy zewnętrznej.

Przychody i koszty finansowe. Koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku zanotowała wydatki z tytułu operacji finansowych netto w wysokości 2,5 mln złotych w porównaniu do kosztów netto w wysokości 3,9 mln złotych w analogicznym okresie 2024 roku.

NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE. PRZYCHODY

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025

Projekt	Lokalizacja	1Q2025		2Q2025		Przychody		Udział w przychodach	Średnia cena lokalu (w tys. PLN)
		Liczba lokali	mln PLN	Liczba lokali	mln PLN	Liczba lokali	mln PLN		
Ursus Centralny IIe	Warszawa	176	119,6	72	53,8	248	173,4	66,4%	699,2
Miasto Moje VII	Warszawa	104	56,0	16	9,8	120	65,7	25,2%	547,6
Między Drzewami I	Poznań	11	6,8	2	1,1	13	7,9	3,0%	606,2
Eko Falenty I	Warszawa	3	2,8	-	-	3	2,9	1,1%	954,5
Viva Jagodno IIb	Szczecin	2	1,7	1	0,9	3	2,6	1,0%	862,2
Nowa Północ Ia	Szczecin	2	1,0	7	3,8	9	4,8	1,8%	529,9
Viva Jagodno IIa	Szczecin	1	0,7	1	0,7	1	0,7	0,3%	701,9
Pozostałe		1	1,4	-	1,0	2	3,1	1,2%	1 563,1
Razem wyłączając JV		300	190,0	99	71,1	399	261,0	100,0%	654,2
Odpis aktualizujący		-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik		300	190,0	99	71,1	399	261,0	100,0%	654,2

BILANS

DANE BILANSOWE (MLN PLN)

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę – spadek o 28,5 MLN PLN

Spadek nastąpił z uwagi na rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej kwocie 171,4 mln zł, które zostały częściowo skompensowane nabyciem gruntów o wartości 29,5 mln złotych oraz poniesionymi w 2025 roku bezpośrednimi kosztami budowy w łącznej kwocie 115,5 mln zł.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek – spadek o 7,1 MLN PLN

Spadek ten wynika głównie ze spłaty odsetek w wysokości 13,2 mln zł, skompensowanej przez odsetki naliczone od obligacji i koszty emisji w wysokości 13,8 mln zł, a także spłatę netto zobowiązań z tytułu kredytów w wysokości 7,6 mln zł.

Zaliczki otrzymane – spadek o 130,2 MLN PLN

Spadek wynika z przychodu rozpoznanego ze sprzedaży lokali mieszkalnych otrzymanych w 2025 roku w łącznej kwocie 261,0 mln złotych skompensowanego o 123,2 mln złotych stanowiących zaliczki otrzymane w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku.

Pozostałe aktywa – wzrost o 28,8 MLN PLN

Wzrost pozostałych aktywów wynika ze wzrostu salda pozostałych aktywów finansowych o 13,9 mln zł oraz wzrostu należności z tytułu dostaw i usług o 7,3 mln zł (w związku z rozliczeniem ostatnich płatności od klientów w ramach nowej ustawy o rozwoju), wzrostu należności z tytułu podatku VAT o 5,9 mln zł oraz wzroście rozliczeń międzyokresowych czynnych o 2,0 mln zł.

Pozostałe zobowiązania – wzrost o 14,2 MLN PLN

Głównym powodem wzrostu jest wzrost zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego (DTL) o 11,0 mln, a także wyższe zobowiązania handlowe i inne zobowiązania o 2 mln.

Stan na dzień	30.06.2025 mln PLN	31.12.2024 mln PLN	Zmiana
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	780,9	809,4	(28,5)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	214,6	289,2	(74,6)
Pozostałe aktywa	205,4	176,6	28,8
Aktywa razem	1 200,9	1 275,2	(74,3)
Kredyty i pożyczki	289,8	297,0	(7,1)
Otrzymane zaliczki	175,4	305,6	(130,2)
Pozostałe zobowiązania	96,5	82,4	14,2
Zobowiązania z tytułu leasing dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	33,6	36,4	(2,7)
Zobowiązania razem	595,4	721,4	(125,9)
Kapitał własny	605,5	553,8	51,5
<i>Dług netto</i>	75,7	8,4	67,4
<i>Dług netto/ Kapitał własny</i>	12,5%	1,5%	n.a.
<i>Dług netto (uwzględniając gotówkę na rachunku MRP)/ Kapitał własny</i>	8,4%	(0,5%)	n.a.
<i>Dług netto/ Aktywa razem</i>	6,3%	0,7%	n.a.
<i>Aktywa netto na akcję (PLN)</i>	3,69	3,38	n.a.

**WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA DZIEŃ
30 CZERWCA 2025**

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 12,5%

DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY: 8,4%(*)

**wyliczenie zgodnie z warunkami emisji obligacji*

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2025

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za rok 6 miesięcy zakończone 30 czerwca		Zmiana
	2025	2024	
	<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(62 590)	43 139	(105 729)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(751)	(99)	(652)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(11 224)	(38 484)	27 260
	<u>(74 565)</u>	<u>4 557</u>	<u>(79 122)</u>

Przepływy z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniosły 62,6 mln zł w porównaniu z dodatnimi przepływami pieniężnymi netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r. w wysokości 43,1 mln zł. Spadek o 105,7 mln zł wynika głównie z:

- Spadku zaliczek otrzymanych od klientów o 105,7 mln zł;
- Płatności z tytułu nabycia gruntów w wysokości 29,1 mln zł w porównaniu z 3,9 mln zł w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r.;
- Wzrostu odsetek zapłaconych od obligacji i kredytów bankowych o 2,2 mln zł;
- Wzrostu płatności z tytułu podatku VAT naliczonego netto o 3,1 mln zł;
- Wzrostu wynagrodzeń o 1,4 mln zł.

Powyższy negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej został częściowo skompensowany przez:

- Spadek wypłat z tytułu rozliczeń z wykonawcami inwestycji o 21,7 mln zł;
- Spadek płatności z tytułu rozliczeń podatku dochodowego netto o 14,5 mln zł.

Przepływy z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 11,2 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do wpływów netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku w wysokości 38,5 mln złotych. Zmiana o 27,3 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Brak spłaty pożyczek od akcjonariuszy w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do spłaty pożyczek w wysokości 27,2 mln PLN w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 r.

ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

STAN NA 30 CZERWCA 2025

	Lokale	mln PLN	
Wyroby gotowe	50	28,1	PROJEKTY ZAKOŃCZONE
Projekty w realizacji	1 151	313,9	Obejmują: 50 lokali , 27 lokali zostało już sprzedanych
Bank ziemi*	3 934	405,7	PROJEKTY W REALIZACJI (66 594 PUM; 403 LOKALI SPRZEDANYCH)
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	33,1	Więcej szczegółów na slajdzie 15-18.
Razem zapasy	5 135	780,8	
Nieruchomości inwestycyjne PRS	526	53,0	
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	8,6	
Razem nieruchomości inwestycyjne	526	61,5	
Razem	5 661	842,4	ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4 460 LOKALI; 243 229 PUM)

* Uwzględniając wszystkie skapitalizowane koszty, tj. cena zakupu, koszty transakcyjne, koszty przygotowania gruntów, projekty architektoniczne, koszty finansowe i pozostałe.

** Zastosowanie MSSF 16

BANK ZIEMI WEDŁUG LOKALIZACJI:

Warszawa	3 126 lokali;	162 411 PUM
Szczecin	912 lokali;	51 683 PUM
Poznań	422 lokali;	29 135 PUM

BANK ZIEMI WEDŁUG WARTOŚCI KSIĘGOWEJ NA 1 m2 PUM:

Poniżej	PLN 1 000	85 967 PUM
Pomiędzy	PLN 1 000 – 2 000	90 266 PUM
Powyżej	PLN 2 000	66 996 PUM

WYROBY GOTOWE

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RACHUNEK WYNIKÓW W 2025 ROKU

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(mln PLN)	Liczba lokali		
Ursus Centralny IIe	11,5	16	9	25
Miasto Moje VII	3,7	6	3	9
Viva Jagodno IIa	0,9	1	-	1
Viva Jagodno IIb	0,7	1	-	1
Nowa Północ Ia	0,5	1	2	3
Eko Falenty I	-	-	6	6
Miasto Moje VI	-	-	3	3
Osiedle Vola	-	-	1	1
Pozostałe (stare projekty)	0,9	2	-	2
Razem	18,2	27	23	50

W 1-2Q2025 ukończono i sprzedano 27 lokali, które nie zostały przekazane klientom, a 14 ukończonych lokali jest dostępne do sprzedaży. Łączna wartość przedsprzedaży lokali wyniosła 18,2 mln PLN. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w okresie 3Q2025.



ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025

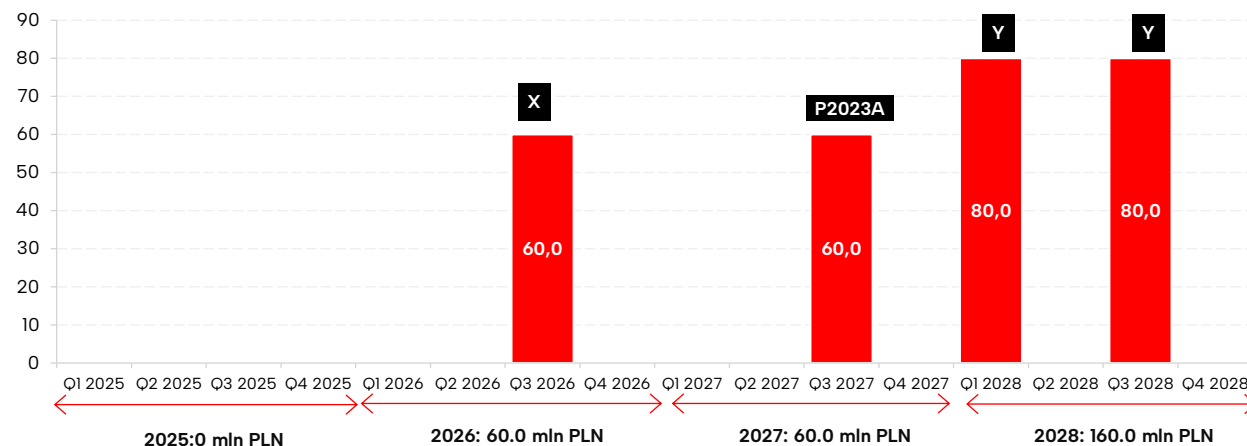
	mIn PLN
OBLIGACJE	285,6
KREDYTY BANKOWE	4,2
RAZEM	289,8
<hr/>	
KREDYTY BANKOWE	

Na dzień 30 czerwca 2025 Grupa korzystała z linii kredytowych na następujących projektach:

- Zielono Mi I w kwocie PLN 2.3 mln PLN
- Viva Jagodno III w kwocie PLN 1.5 mln PLN
- Między Drzewami II.1 w kwocie PLN 0.4 mln PLN

Na dzień 30 czerwca 2025 wszystkie bankowe linie kredytowe zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

OBLIGACJE



Seria	Nr referencyjny Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Odsetki nominalne	Kupon	Data wydania	Termin zapadalności
X	RON 0726*	60 000 000	WIBOR 6M + 4,20%	półroczne	03.07.2023	03.07.2026
P2023A	RON 0827**	60 000 000	WIBOR 6M + 3,85%	półroczne	15.02.2024	15.08.2027
Y	RON 0928***	160 000 000	WIBOR 6M + 3,30%	półroczne	24.09.2024	24.09.2028
Razem		338 801 000				

* Obligacje zabezpieczone hipoteką ustanowioną na wybranych nieruchomościach grupy Ronson

** Obligacje zostały wyemitowane na podstawie zatwierzonego prospektu emisyjnego podstawowego Programu Emisji Publicznych Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175.000.000 zł

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

ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE OBLIGACJI

WSKAŹNIK DŁUGU NETTO/KAPITAŁU WŁASNEGO:

Seria X, P2023A i Y:

Dług netto	50,4
Kapitał własny	605,5

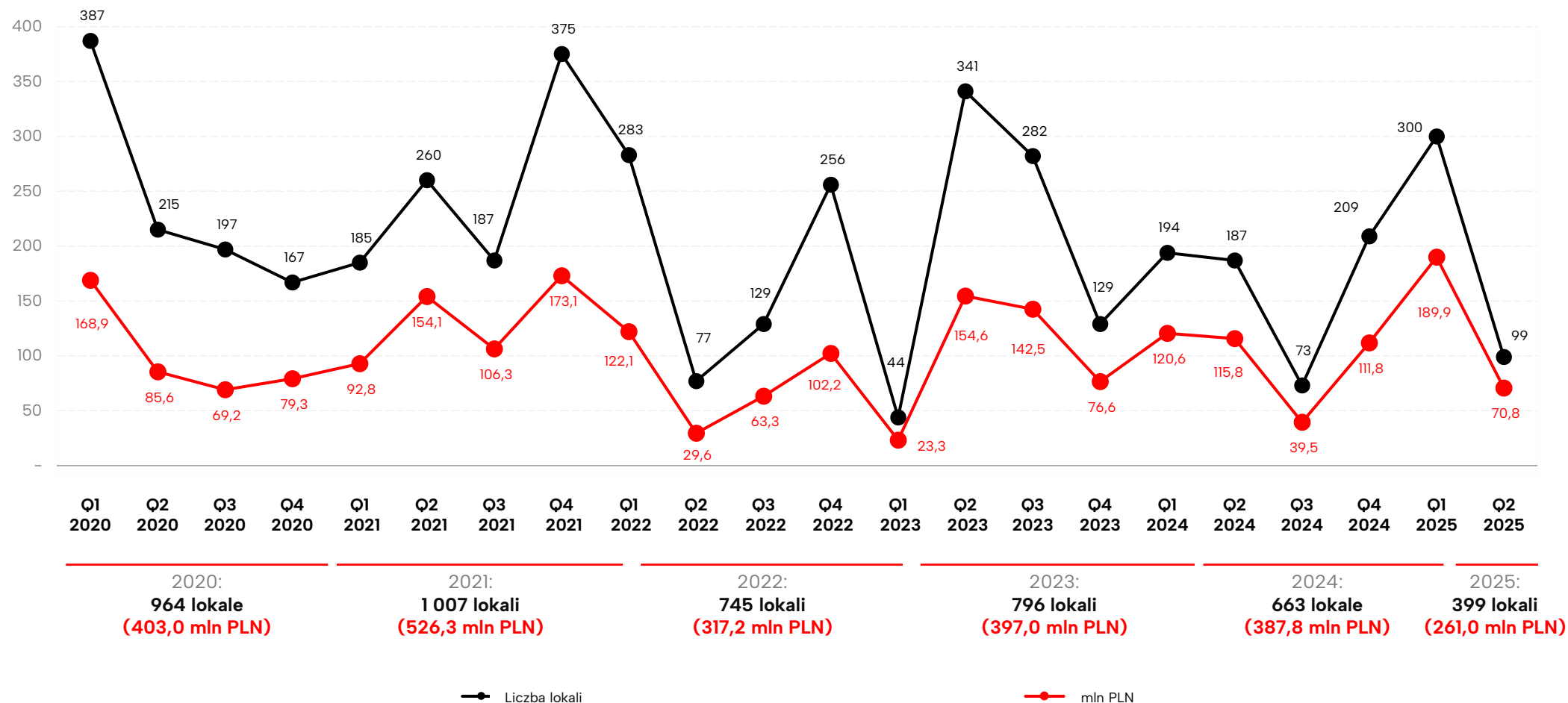
Wskaźnik długu netto/ kapitału własnego **8,4%**

Na podstawie warunków wszystkich serii obligacji w każdym okresie sprawozdawczym Spółka testuje stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego (włączając inne krótkoterminowe aktywa finansowe). Współczynnik nie może przekroczyć 100% dla Obligacji z Serii X, P2023A oraz Serii Y.



PERSPEKTYWY NA 2025 (1/2)

PRZYCHODY ROZPOZNANE W KWARTAŁACH (OGÓŁEM Z JV)



PERSPEKTYWY NA 2025 (2/2)

LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (430 LOKALI O WARTOŚCI 338,9 MLN PLN)

Zakończone projekty	Lokale	mln PLN	Projekty w realizacji	Lokale	mln PLN	Zakończenie
Ursus Centralny IIe	16	11,5	Zielono Mi I	69	71,1	Q3 2025
Miasto Moje VII	6	3,7	Nova Królikarnia 4b1	7	34,7	Q3 2025
Viva Jagodno IIa	1	0,9	Nowa Północ Ib	47	21,0	Q3 2025
Viva Jagodno IIb	1	0,7	Viva Jagodno III	35	20,0	Q3 2025
Nowa Północ Ia	1	0,5	Nowe Warzymice V.2	13	9,6	Q3 2025
Verdis Idea	1	0,4	Nowe Warzymice V.1	11	7,5	Q3 2025
Verdis I-IV	1	0,3	Ursus Centralny II d	94	70,9	Q4 2026
Pozostałe (stare projekty)	0	0,2	Miasto Moje VIII	66	46,0	Q2 2026
			Między Drzewami II.1	52	30,2	Q4 2026
			Zielono Mi II	9	9,7	Q4 2026
Razem	27	18,2	Razem	403	320,7	

Tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży (bez VAT w mln PLN) zawartych z klientami Grupy, w szczególności lokali, które nie zostały ujęte w Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym do dnia 30.06.2025.

Z 403 sprzedanych lokali, w projektach w trakcie realizacji **182** lokale mają podpisane umowy sprzedaży o wartości **163,9** mln zł, których zakończenie planowane jest na rok 2025.

Umowy sprzedaży zawarto także na **221** lokali o wartości **156,8** mln zł, których zakończenie planowane jest na rok 2026.

DZIĘKUJEMY