

PREZENTACJA  
PODSUMOWUJĄCA  
WYNIKI FINANSOWE  
ZA ROK 2025

17 MARCA 2026



**RONSON**  
development

## 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

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

## DO AKTUALNYCH OPERACJI NALEŻĄ:

10

Projektów w trakcie realizacji  
(na dzień 31 grudnia 2025 oferta sprzedaży obejmuje 669 takich lokali)

12

Ukończone projekty oferowane do sprzedaży (na dzień 31 grudnia 2025 oferta obejmuje 56 takich lokali)

17

Kolejnych inwestycji mieszkaniowych.  
W przygotowaniu około 5 180 lokali

1

Projekt PRS (najem instytucjonalny) w trakcie budowy, około 240 lokali

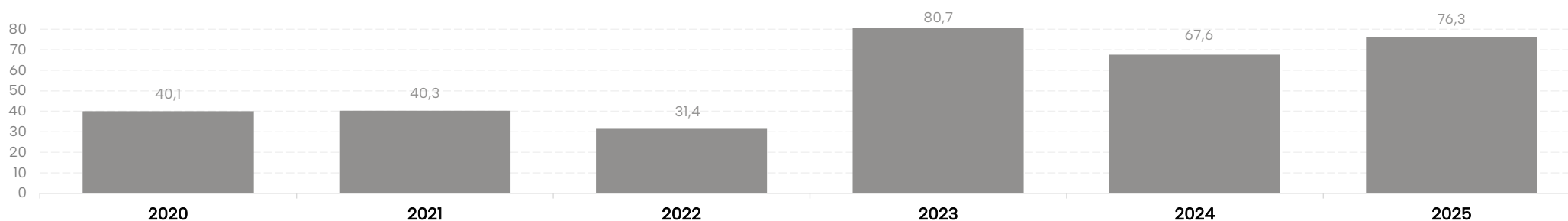
4

Projekty PRS (najem instytucjonalny) W przygotowaniu około 794 lokale

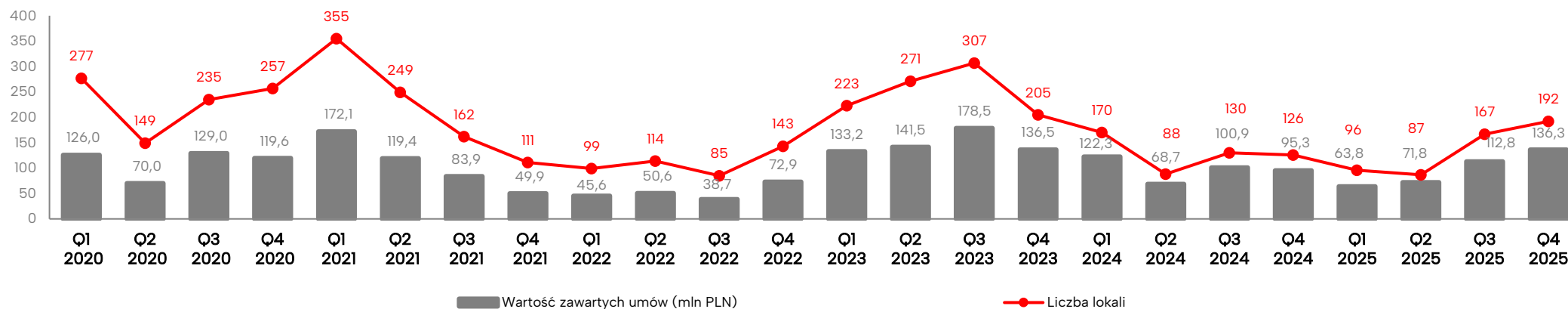
# PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

ŹRÓDŁO: SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE

## WYNIK NETTO (MLN PLN)



## 542 LOKALE SPRZEDANE W 2025



# PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ GRUPY W 2025

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ROKU

		2025	2024
SPRZEDAŻ	↑	542 LOKALE (384,7 MLN PLN)	514 LOKALE (387,2 MLN PLN)
PRZEKAZANIA	↓	620 LOKALI (429,3 MLN PLN)	663 LOKALE (387,5 MLN PLN)
PROJEKTY ROZPOCZĘTE*	↑	950 LOKALI	869 LOKALI
PROJEKTY ROZPOCZĘTE PRS	↑	240 LOKALI	0 LOKALI
PROJEKTY ZAKOŃCZONE	↓	288 LOKALI	855 LOKALI
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	↑	93,9 MLN PLN	80,3 MLN PLN
ZYSK NETTO	↑	76,3 MLN PLN	67,6 MLN PLN
DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY **	↑	41,6%	1,5%

\* Rozpoczęcie sprzedaży Ursus Centralny IId odnotowano również w 2024, 361 sztuk.

\*\* bez uwzględnienia środków pieniężnych na rachunkach powierniczych (wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego z uwzględnieniem rachunków depozytowych wynosi 36,6%).

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ROKU

- Sprzedaż 542 lokali:

Nazwa projektu	Lokale
Ursus Centralny	176
Nowa Północ	79
Zielono Mi	74
Między Drzewami	73
Miasto Moje	56
Startowe	38
Viva Jagodno	26
Nowe Warzymice	17
Inne	3
<b>Razem</b>	<b>542</b>

- Przekazanie 620 lokali (szczegóły na slajdzie „NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE. PRZYCHODY”)

- Rozpoczęcie sprzedaży/ budowy 8 projektów obejmujących 1 190 mieszkań

## Rozpoczęcie sprzedaży i budowy – 589 mieszkań:

- Zielono Mi II w kwietniu, 73 lokale o łącznej powierzchni 5 115 m<sup>2</sup>
- Startowe w maju, 198 lokali o łącznej powierzchni 11 834 m<sup>2</sup>
- Nowe Warzymice VII.1 w lipcu, 28 lokali o łącznej powierzchni 2 466 m<sup>2</sup>
- Nowa Północ IIa w lipcu, 83 lokale o łącznej powierzchni 3 424 m<sup>2</sup>
- Grunwald Między Drzewami II.2 w lipcu, lokale o łącznej powierzchni 10 307 m<sup>2</sup>
- Nova Królikarnia 4a w październiku, 5 lokali o łącznej powierzchni 1 325 m<sup>2</sup>

## Rozpoczęcie budowy – 601 mieszkań:

- Ursus Centralny II d, 361 mieszkań o łącznej powierzchni 19 432 m<sup>2</sup>, sprzedaż rozpoczęła się w 2024 roku
- Biograficzna (PRS) w listopadzie, 240 lokali o łącznej powierzchni 4 660 m<sup>2</sup>

## Umowy o generalne wykonawstwo:

- Ursus Centralny II d – umowa o wartości 118,8 mln PLN podpisana 13 stycznia 2025 r.
- Zielono Mi II – umowa o wartości 31,7 mln PLN podpisana 1 kwietnia 2025 r.
- Startowe – umowa o wartości 69,8 mln PLN podpisana 26 maja 2025 r.
- Nowe Warzymice VII.1 – umowa na kwotę 13,7 mln PLN podpisana 1 lipca 2025 r.
- Nowa Północ IIa – umowa na kwotę 21,7 mln PLN podpisana 14 lipca 2025 r.
- Między Drzewami II.2 – umowa na kwotę 68,7 mln PLN podpisana 30 lipca 2025 r.
- Nova Królikarnia 4a – umowa na kwotę 10,7 mln PLN podpisana 16 października 2025 r.
- Biograficzna (PRS) – umowa na kwotę 43,4 mln PLN podpisana 12 listopada 2025 r.



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ROKU

## Grunty zakupione

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2025 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Praga Północ	końcowa	21 luty 2025	16,3	16,3	60	3 400
Warszawa, Mokotów <sup>(1)</sup>	końcowa	9 kwiecień 2025	2,7	2,7	10	600
Warszawa, Mokotów <sup>(1)</sup>	końcowa	9 kwiecień 2025	10,1	10,1	41	2 400
Wrocław, Nadodrze	końcowa	16 październik 2025	32,4	32,4	110	6 286
Nowy Ursus <sup>(2)</sup>	końcowa	13 listopad 2025	140,0	140,0	1 469	79 999
<b>Razem</b>			<b>201,5</b>	<b>201,5</b>	<b>1 690</b>	<b>92 685</b>

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

(2) Kwota została uiszczona w dniu zawarcia umowy, przy czym część ceny w wysokości nominalnej 65,0 mln PLN została pokryta w drodze potrącenia z kwotą kredytu w tej samej wysokości udzielonego spółce przez sprzedającego.

## Podpisano wstępne umowy

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2025 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Białoleka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopad 2020	1,5	1,5	-	-
Warszawa, Wola	wstępna	10 marca 2025	50,0	-	325	16 930
<b>Razem</b>			<b>51,5</b>	<b>1,5</b>	<b>325</b>	<b>16 930</b>

(1) Pozostała działka przeznaczona do zakupu w ramach projektu Epopei.

## Pozwolenia na użytkowanie

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data wydania pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Nowa Północ IB	Szczecin	8 sierpień 2025	89	4 213
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	14 sierpień 2025	12	942
Zielono Mi I	Warszawa	1 wrzesień 2025	91	5 636
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	24 wrzesień 2025	27	2 263
Viva Jagodno III	Wrocław	29 wrzesień 2025	58	3 145
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	12 listopad 2025	11	2 515
<b>Razem</b>			<b>288</b>	<b>18 715</b>

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ROKU

## Pozwolenia na budowę

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data wydania pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Nova Królikarnia 3d*	Warszawa	15 październik 2025	8	714
Epopci	Warszawa	25 listopad 2025	139	6 854
Nova Królikarnia 4c	Warszawa	27 listopad 2025	11	2 614
<b>Razem</b>			<b>158</b>	<b>10 182</b>

\* Uzyskane pozwolenie na budowę dotyczy jednego z budynków (przeznaczonego na mieszkania) w ramach projektu, o łącznej powierzchni 714 m<sup>2</sup>.

## Kredyty bankowe

- W dniu 25 lutego 2025 r. w całości spłacono finansowanie inwestycji Nova Królikarnia 4b1.
- W dniu 26 maja 2025 r. Grupa podpisała umowy kredytowe na realizację projektu Miasto Moje VIII na kwotę do 57,8 mln PLN.
- W dniu 27 czerwca 2025 r. Grupa podpisała umowy kredytów bankowych na projekt Ursus Centralny IId w kwocie do 150,0 mln PLN.
- W dniu 4 września 2025 r. finansowanie inwestycji Zielono Mi I zostało w całości spłacone.
- W dniu 30 października 2025 r. finansowanie inwestycji Viva Jagodno III zostało w całości spłacone.
- W dniu 14 listopada 2025 r. Grupa podpisała umowę kredytu bankowego na inwestycję Zielono Mi II w kwocie do 45,0 mln PLN.

## Emisja nowych obligacji

	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oплаты i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość godziwa (31.12.2025)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>								
Obligacje serii Z	PLN	6-miesięczny Wibor + 2,70%	2029	130 000	449	(2 051)	128 398	130 000
<b>Łączne saldo nowych emisji</b>				<b>130 000</b>	<b>449</b>	<b>(2 051)</b>	<b>128 398</b>	<b>130 000</b>

## Częściowa spłata obligacji

Series X (60,0 mln PLN), w 2025: 31,1 mln PLN

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ROKU

## OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 GRUDNIA 2025)

### Pozwolenia na budowę

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data wydania pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Vivaldi IA, IB	Szczecin	21 styczeń 2026	171	9 010
<b>Razem</b>			<b>171</b>	<b>9 010</b>

### Kredyty bankowe

W dniu 6 marca 2026 r. podpisano aneks do umowy kredytowej dotyczącej finansowania projektu Grunwald Między Drzewami II.1 (Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.), zwiększający limity kredytowe przyznane spółce do kwoty 118,2 mln PLN z 32 mln PLN oraz rozszerzenie zakresu kredytu o projekt Grunwald Między Drzewami II.2 (drugi etap projektu). Pozostałe warunki umowy nie uległy istotnym zmianom.

### Całkowita spłata obligacji serii X

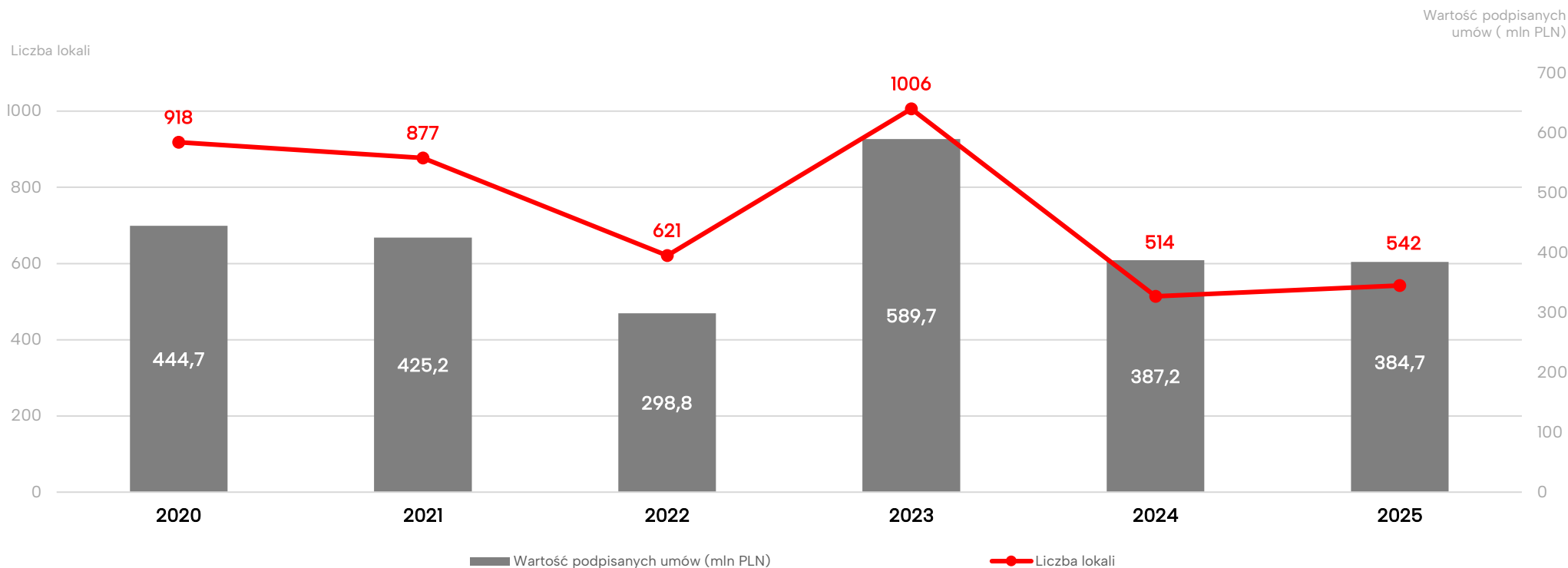
W dniu 5 stycznia 2026 r. Spółka wykupiła wszystkie istniejące obligacje serii X, w liczbie 29 900 sztuk, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, wraz z odsetkami naliczonymi od tych obligacji oraz premią za przedterminowy wykup, zgodnie z warunkami emisji tych obligacji. W ten sposób obligacje serii X zostały w całości wykupione.

# PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW 2025

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ROKU KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

## 542 LOKALE SPRZEDANE W 2025

- łączna liczba lokali sprzedanych w 2025 wyniosła 542, w porównaniu do 514 lokali sprzedanych w 2024.
- Najlepiej sprzedającymi się inwestycjami były Ursus Centralny (176 lokali), Zielono Mi (74 lokale), and Miasto Moje (56 lokali) w Warszawie; Nowa Północ (79 lokali) w Szczecinie; Między Drzewami (73 lokale) w Poznaniu i Startowe we Wrocławiu (38 lokali).
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w trakcie 2025 wyniosła 709,7 tys. PLN i była niższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w trakcie 2024 (753,3 tys. PLN).

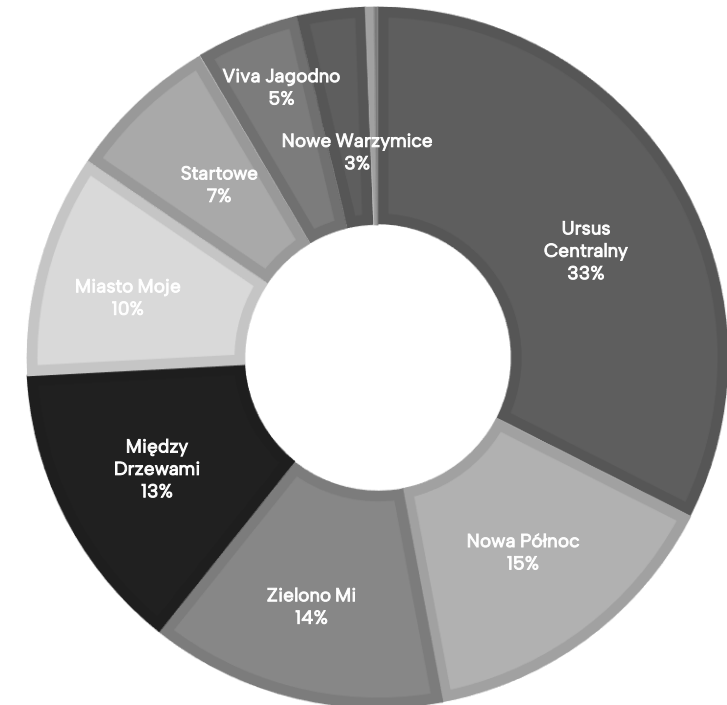


# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W 2025 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

## 542 LOKALE SPRZEDANE W 2025

	Data zakończenia	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	2025
<b>Zakończone projekty</b>						
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	16	10	5	3	34
Nowa Północ Ia	Q2 2024	5	3	1	-1	8
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	4	-	-	-	4
Miasto Moje VII	Q4 2024	3	-	-	-	3
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	-	1	-	-	1
Nowe Warzymice I	Q2 2021	-	-	1	-	1
Pozostałe projekty		1	-	-	-	1
<b>Projekty zakończone przed 2025 razem</b>		<b>29</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>52</b>
Nowa Północ Ib		22	10	9	16	57
Zielono Mi I		5	19	6	6	36
Nowe Warzymice V.2		2	1	6	5	14
Viva Jagodno III		2	3	5	11	21
Nova Królikarnia 4b1		-	1	1	-	2
<b>Projekty zakończone w 2025 razem</b>		<b>31</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>38</b>	<b>130</b>
<b>Projekty w realizacji</b>						
		1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	2025
Między Drzewami II.2		-	-	13	33	46
Startowe		-	-	28	10	38
Nowa Północ IIa		-	-	9	5	14
Ursus Centralny II d		21	20	46	55	142
Między Drzewami II.1		10	4	5	8	27
Miasto Moje VIII		5	6	25	17	53
Zielono Mi II		-	9	7	22	38
Nowe Warzymice VII.1		-	-	-	2	2
<b>Projekty w realizacji razem</b>		<b>36</b>	<b>40</b>	<b>134</b>	<b>152</b>	<b>360</b>
<b>Razem</b>		<b>96</b>	<b>87</b>	<b>167</b>	<b>192</b>	<b>542</b>

## SPRZEDAŻ 2025



# PROJEKTY W REALIZACJI (1/3)

1 180 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 65 459M<sup>2</sup>, Z CZEGO 591 LOKALI W WARSZAWIE



URSUS  
CENTRALNY IId



MIASTO  
MOJE VIII



ZIELONO MI II



NOVA  
KRÓLIKARNIA 4a

Nazwa projektu

Lokalizacja

Rozpoczęcie

Zakończenie

Powierzchnia

Lokale

Warszawa, Ursus

Q3 2024

Q4 2026

19 432 m<sup>2</sup>

361

Warszawa, Białołęka

Q3 2024

Q2 2026

7 734 m<sup>2</sup>

152

Warszawa, Mokotów

Q2 2025

Q4 2026

5 115 m<sup>2</sup>

73

Warszawa, Mokotów

Q4 2025

Q1 2027

1 325 m<sup>2</sup>

5

## PROJEKTY W REALIZACJI (2/3)

1 180 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 65 459M<sup>2</sup>, Z CZEGO 280 LOKALI W POZNANIU & 198 LOKALI WE WROCŁAWIU



Nazwa projektu	MIĘDZY DRZEWAMI II.1	MIĘDZY DRZEWAMI II.2	STARTOWE
Lokalizacja	Poznań	Poznań	Wrocław
Rozpoczęcie	Q2 2024	Q3 2025	Q2 2025
Zakończenie	Q2 2026	Q3 2027	Q4 2026
Powierzchnia	3 822 m <sup>2</sup>	10 307 m <sup>2</sup>	11 834 m <sup>2</sup>
Lokale	78	202	198

# PROJEKTY W REALIZACJI (3/3)

1 180 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 65 459M<sup>2</sup>, Z CZEGO 111 LOKALI W SZCZECINIE



NOWA PÓŁNOC IIa



NOWE  
WARZYMICE VII.1

Nazwa projektu

Lokalizacja

Rozpoczęcie

Zakończenie

Powierzchnia

Lokale

Szczecin

Q3 2025

Q4 2026

3 424 m<sup>2</sup>

83

Szczecin

Q3 2025

Q4 2026

2 466 m<sup>2</sup>

28

# PROJEKTY W REALIZACJI (3/3)

## PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2026-2027

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Rozpoczęcie	Zakończenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Sprzedane lokale	Lokale na sprzedaż	Lokale łącznie
<b>Projekty w trakcie budowy z planowanym zakończeniem w 2026</b>								
1	Miasto Moje VIII	Warszawa	Q3 2024	Q2 2026	7 734	108	44	152
2	Między Drzewami II.1	Poznań	Q2 2024	Q3 2026	3 822	65	13	78
3	Zielono Mi II	Warszawa	Q2 2025	Q4 2026	5 115	38	35	73
4	Ursus Centralny II d	Warszawa	Q3 2024	Q4 2026	19 432	195	166	361
5	Startowe	Wrocław	Q2 2025	Q4 2026	11 834	38	160	198
6	Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	Q3 2025	Q4 2026	2 466	2	26	28
7	Nowa Północ IIa	Szczecin	Q3 2025	Q4 2026	3 424	14	69	83
<b>Razem 2026</b>					<b>53 827</b>	<b>460</b>	<b>513</b>	<b>973</b>
<b>Projekty w trakcie budowy z planowanym zakończeniem w 2027</b>								
8	Nova Królikarnia 4a	Warszawa	Q4 2025	Q1 2027	1 325	-	5	5
9	Między Drzewami II.2	Poznań	Q3 2025	Q3 2027	10 307	46	156	202
<b>Razem 2027</b>					<b>11 632</b>	<b>46</b>	<b>161</b>	<b>207</b>
<b>Razem</b>					<b>65 459</b>	<b>506</b>	<b>674</b>	<b>1 180</b>
<b>PRS w trakcie budowy z planowanym zakończeniem w 2027</b>								
10	Biograficzna	Warszawa	Q4 2025	Q3 2027	4 660	-	-	240
<b>Razem PRS</b>					<b>4 660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240</b>

# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 (1/2)

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 725)

W 2025 r. rozpoczęliśmy sprzedaż:

- 202 lokali w projekcie Grunwald Między Drzewami II.2
- 198 lokali w projekcie Startowe
- 83 lokali w projekcie Nowa Północ IIA
- 73 lokali w projekcie Zielono Mi II
- 28 lokali w projekcie Nowe Warzymice VII.1
- 5 lokali w projekcie Nova Królikarnia 4a

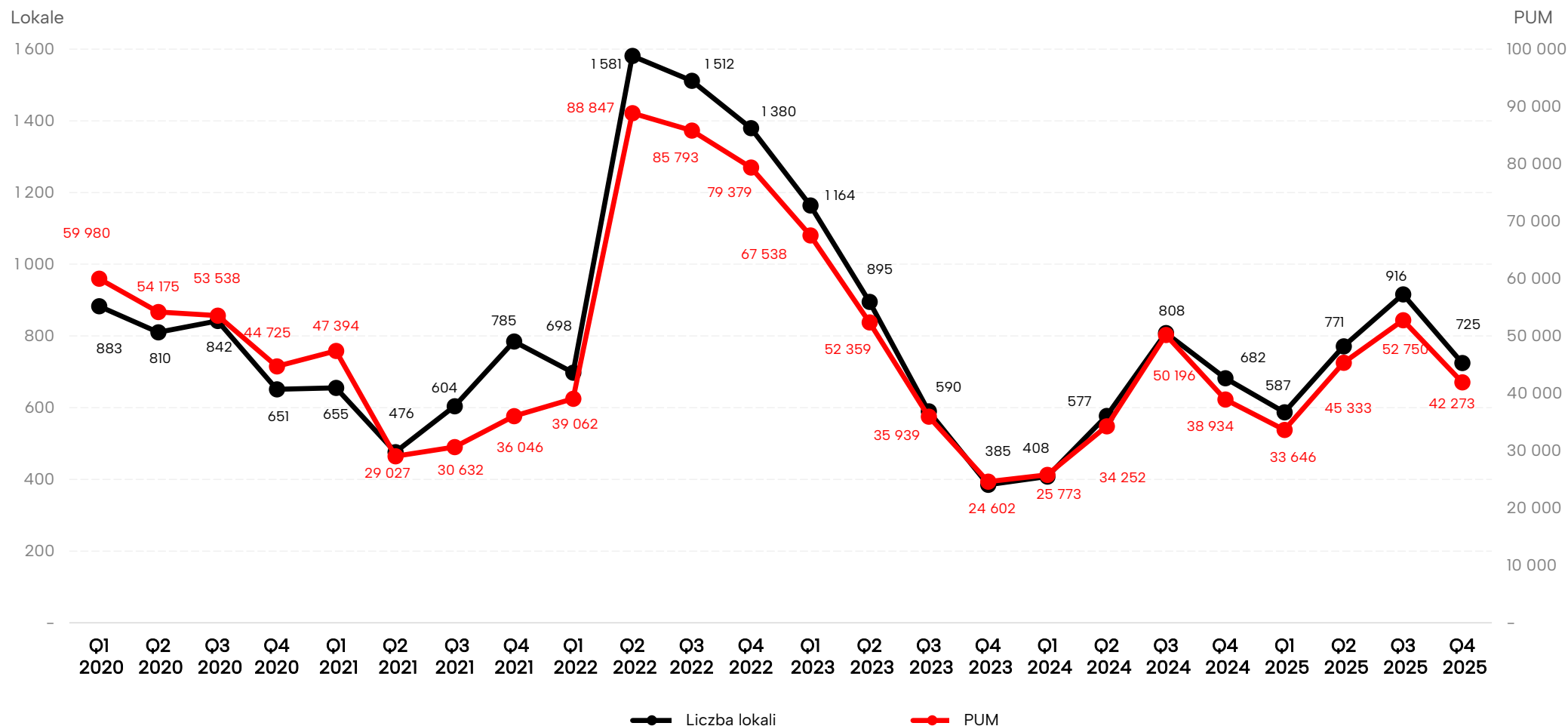
W 2025 r. rozpoczęliśmy budowę projektu będącego wcześniej w sprzedaży (Ursus Centralny IId z 361 lokalami).

W sumie 950 lokali w 2025.

Zakończone projekty		Projekty w realizacji	
Nowa Północ Ib	17	Ursus Centralny IId	166
Zielono Mi I	11	Między Drzewami II.2	156
Viva Jagodno III	7	Startowe	160
Eko Falenty I	6	Nowa Północ Ila	69
Nowe Warzymice V.2	3	Miasto Moje VIII	44
Nova Królikarnia 4b1	3	Zielono Mi II	35
Miasto Moje VI	3	Nowe Warzymice VII.1	26
Pozostałe (stare projekty)	4	Między Drzewami II.1	13
<b>Razem</b>	<b>56</b>	<b>Razem</b>	<b>669</b>

# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 (2/2)

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 725)



# UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R. W RAMACH 12 PROJEKTÓW WYSTAWIONO NA SPRZEDAŻ 56 GOTOWYCH LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 4 486 M<sup>2</sup>.



## NOWA PÓŁNOC 1B

- 17 lokali w ofercie
- łącznie: 89 lokali
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Świątkiewicza



## VIVA JAGODNO III

- 7 lokali w ofercie
- łącznie: 58 lokali
- Lokalizacja: Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa



## ZIELONO MI I

- 11 lokali w ofercie
- łącznie: 91 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów, ul. Ananasowa



## NOWE WARZYMICE V.2

- 3 lokale w ofercie
- łącznie: 27 lokali
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Do Rajkowa



## EKO FALENTY I

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



## URSUS CENTRALNY IIE

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



## NOVA KROLIKARNIA 4B1

- 3 lokale w ofercie
- łącznie: 11 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Jaśminowa

Ponadto, oferta Grupy zawiera 8 ukończonych lokali w następujących projektach:  
NOWE WARZYMICE V.1 (1),  
MIASTO MOJE VI (3),  
OSIEDLE VOLA (1),  
Nowa Północ Ia (2)  
MŁODY GRUNWALD III (1).

# PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

## SELEKTYWNA DYWERSYFIKACJA DZIAŁALNOŚCI W POLSCE

### OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

#### BIURO SPRZEDAŻY

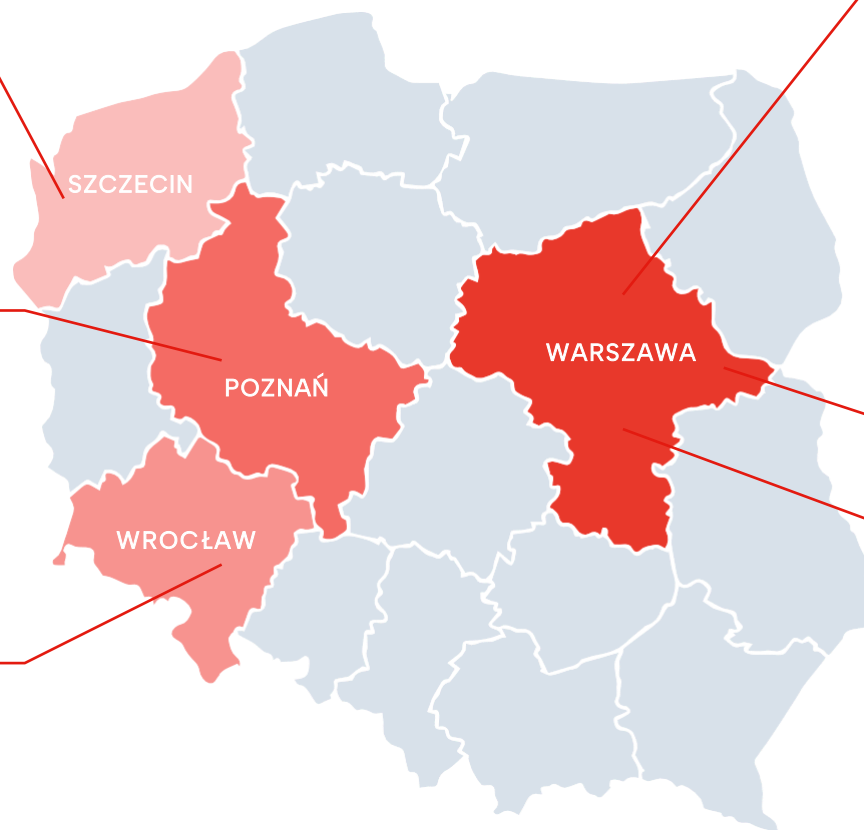
- Zakończone: 3 (14 etapów)
- Inwestycje:
  - w realizacji: 2 (NPiIa; NWWII.1)
  - bank ziemi: 3 działki (NWW.3, NWWI, NWWII.2-VII.4; NPiIb; NPiII; Vivaldi)

#### BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: 6 (11 etapów)
- Inwestycje:
  - w realizacji: 2 (Między Drzewami II.1, II.2)
  - bank ziemi: 2 działki (Chilli; Bełchatowska)

#### BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: 5 (9 etapów)
- Inwestycje:
  - w realizacji: 1 (Startowe)
  - bank ziemi: 1 działka (Drobnera)



#### SIEDZIBA GRUPY

- Zakończone: 26 (60 etapów)
- Inwestycje:
  - w realizacji: 4 (Ursus II; MM VIII; Zielono Mi II; NK 4a)
  - bank ziemi: 10 działek (NK – 3 nowe etapy; Falenty II-III; Zielono Mi III; Epopei I-III, Stojowskiego, Dudka, Marynin I-III, Ken, Dobosza, Brzeska, Nowy Ursus)

#### BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, ul. Gwiaździsta – 1 318 m<sup>2</sup>  
(100% powierzchni wynajętej)

#### PROJEKTY PRS

Warszawa – 37 560 m<sup>2</sup> w 5 projektach, z łączną liczbą 1 034 lokali

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m <sup>2</sup> )
Warszawa	4 335	235 458
Szczecin	801	44 925
Poznań	220	18 695
Wrocław	110	6 286
Razem*	5 466	305 363

\* W tym projekty PRS

# RONSON BANK ZIEMI

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale		PUM (m <sup>2</sup> )
1	Nova Królikarnia 3d, 4b2, 4c	Warszawa	39		10 145
2	Nowe Warzymice V.3, VI, VII.2- VII.4	Szczecin	143		11 792
3	Nowa Północ IIb, III	Szczecin	267		13 623
4	Zielono Mi III	Warszawa	131		7 836
<b>Razem - pozostałe etapy projektów w budowie/ w sprzedaży</b>			<b>580</b>	<b>11%</b>	<b>43 396</b>
5	Chilli V – IX	Poznań	172		14 617
6	Eko Falenty II.1 – III	Warszawa	228		20 625
<b>Razem - pozostałe etapy projektów zrealizowanych</b>			<b>400</b>	<b>7%</b>	<b>35 242</b>
7	Bełchatowska	Poznań	48		4 078
8	Epopci I – III	Warszawa	357		17 212
9	Marynin I – IV	Warszawa	445		22 884
10	Vivaldi I.1 – II	Szczecin	391		19 510
11	Stojowskiego I – II	Warszawa	228		11 336
12	Dudka*	Warszawa	945		42 587
13	Ken Orange	Warszawa	94		5 700
14	Dobosza	Warszawa	53		2 182
15	Brzeska	Warszawa	60		3 400
16	Nowy Ursus	Warszawa	1 469		79 999
17	Drobnera	Wrocław	110		6 286
<b>Razem - pozostałe projekty, w przygotowaniu</b>			<b>4 200</b>	<b>77%</b>	<b>215 174</b>
18	Poleczki	Warszawa	85		3 450
19	Galopu	Warszawa	100		3 919
20	Marynin	Warszawa	101		4 183
<b>Razem - projekty PRS</b>			<b>286</b>	<b>5%</b>	<b>11 551</b>
<b>Razem na 31.12.2025</b>			<b>5 466</b>	<b>100%</b>	<b>305 363</b>

\* Część projektu 508 jednostek o łącznej powierzchni ok. 21 248 m<sup>2</sup> jest potencjalnie planowana do przeznaczenia na działalność PRS w przyszłości

# PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA DO KOŃCA 2026 ROKU

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia całkowita (m <sup>2</sup> )
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 025
Marynin I	Warszawa	144	7 164
Epopci I	Warszawa	139	6 854
Drobnera	Wrocław	110	6 286
Stojowskiego I	Warszawa	137	6 661
Vivaldi I.1	Szczecin	57	3 004
Nowa Północ IIb	Szczecin	65	3 319
Nowe Warzymice VII.2	Szczecin	20	1 568
Zielono Mi III	Warszawa	131	7 836
Brzeska	Warszawa	60	3 400
<b>Razem</b>		<b>878</b>	<b>48 118</b>



# 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 posiadanych przez Grupę (37 560 m<sup>2</sup>).

Projekty posiadane przez Spółkę i przeznaczone do oferty LivingGO

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

\* potencjalny PRS zgodnie z wstępną koncepcją



# PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025

# WYNIK FINANSOWY

## WYNIK FINANSOWY W UJĘCIU R/R ZA ROK 2025

	31.12.2025	31.12.2024		
	2025 mln PLN	2024 mln PLN	Zmiana r/r	Różnica r/r
Przychody łącznie	430,7	387,7	11,1%	43,0
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkalnych	-286,9	-266,0	7,9%	-20,9
<b>Zysk brutto</b>	<b>143,8</b>	<b>121,7</b>	<b>18,2%</b>	<b>22,1</b>
Zmiana w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0,9	2,3	-59,9%	-1,4
Koszty sprzedaży i marketingu	-8,0	-7,8	2,9%	-0,2
Koszty ogólnego zarządu	-36,1	-32,8	10,0%	-3,3
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto	-0,4	3,2	-112,8%	-3,6
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>100,3</b>	<b>86,7</b>	<b>15,7%</b>	<b>13,6</b>
Wynik operacji finansowych netto	-6,3	-6,3	-0,1%	0,0
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>93,9</b>	<b>80,3</b>	<b>17,0%</b>	<b>13,6</b>
Podatek dochodowy	-17,7	-12,7	39,0%	-5,0
<b>Zysk netto z działalności</b>	<b>76,3</b>	<b>67,6</b>	<b>12,8%</b>	<b>8,7</b>
Całkowity zysk netto z działalności przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	76,3	67,6	12,8%	8,7
<b>Marża brutto</b>	<b>33,4%</b>	<b>31,4%</b>		<b>2,0%</b>
<b>Marża netto</b>	<b>17,7%</b>	<b>17,4%</b>		<b>0,3%</b>

**Przychody** ze sprzedaży mieszkań oraz usług wzrosły o 43,0 mln PLN (11,1%) z 387,7 mln PLN (663 lokale) w 2024 roku do 430,7 mln PLN (620 lokali) w 2025 roku, co wynika z wyższej średniej ceny wynoszącej 693,5 tys. PLN za dostarczoną jednostkę w roku 2025, w porównaniu ze średnią ceną wynoszącą 584,7 tys. PLN za dostarczoną jednostkę w 2024 (w odniesieniu do projektów w 100% należących do Grupy), pomimo spadku liczby dostarczonych jednostek o 43 (-6,4%) .

**Koszt sprzedaży lokali mieszkalnych** wzrósł o 20,9 mln PLN (7,9%) z 266,0 mln PLN w 2024 roku do 286,9 mln PLN w 2025 roku. Wzrost ten wynika z różnorodności projektów przekazanych klientom o odmiennej rentowności w roku 2025 w porównaniu z projektami przekazanymi w 2024 roku, a także z ogólnego wzrostu kosztów realizacji projektów, które zostały przekazane w tym okresie.

**Marża brutto** ze sprzedaży i usług związanych z lokalami mieszkalnymi 2025 roku wyniosła 33,4%, co stanowi wzrost w porównaniu z 31,4% w 2024 roku. Zmiana marży brutto wynika z innej struktury projektów przekazanych klientom, charakteryzujących się odmienną rentownością w 2025 roku w porównaniu ze strukturą projektów przekazanych klientom w 2024 roku.

W 2025 roku projektami, które miały znaczący wpływ na rentowność Grupy, były: Ursus Centralny IIe, Miasto Moje VII oraz Zielono Mi I.

W porównaniu z 2024 r. projektami, które miały znaczący wpływ na rentowność Grupy, były: Ursus Centralny IIc, Miasto Moje VII oraz Osiedle Vola.

**Koszty sprzedaży i marketingu** wzrosły o 0,2 mln PLN (2,9%) z 7,8 mln PLN w 2024 roku do 8,0 mln PLN w 2025 r. Wzrost ten wynika ze wzrostu cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej, oraz rozpoczęcia sprzedaży 6 nowych projektów w 2025 r.

**Koszty administracyjne** wzrosły o 3,3 mln PLN (10%) z 32,7 mln PLN w 2024 roku do 36,0 mln PLN w 2025 roku, co wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów wynagrodzeń o 4,2 mln PLN oraz spadku kosztów usług doradczych o 1,1 mln PLN.

**Koszty finansowe** są rozliczane w czasie i kapitalizowane jako część ceny nabycia zapasów w zakresie, w jakim można je bezpośrednio przypisać do budowy lokali mieszkalnych. Nieprzypisane przychody finansowe lub koszty finansowe, które nie zostały skapitalizowane, ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W roku 2025 Grupa odnotowała koszty netto z tytułu operacji finansowych w wysokości 6,3 mln PLN w porównaniu z kosztami netto w wysokości 6,3 mln PLN w analogicznym okresie 2024 rok, przy czym główne pozycje to:

- Najbardziej znaczące przychody finansowe pochodzą z odsetek od lokat bankowych i wynoszą 5,3 mln PLN,
- Najbardziej znaczące koszty finansowe wynikają z odsetek od zobowiązań finansowych i wynoszą 10,5 mln PLN

# NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE – PRZYCHODY

## ZA ROK 2025

Projekt	Lokalizacja	1Q2025		2Q2025		3Q2025		4Q2025		Przychody		Udział w przychodach	Średnia cena lokalu (w tys. PLN)
		Liczba lokali	mIn PLN	Liczba lokali	mIn PLN	Liczba lokali	mIn PLN	Liczba lokali	mIn PLN	Liczba lokali	mIn PLN		
Ursus Centralny IIe	Warszawa	176	119,6	72	53,8	18,0	13,0	4	3,6	270	190,0	44%	703,7
Miasto Moje VII	Warszawa	104	56,0	16	9,8	4,0	2,4	1	0,7	125	68,8	16%	550,6
Zielono Mi I	Warszawa	-	-	-	-	12,0	11,4	45	47,1	57	58,5	14%	1 025,9
Nowa Północ Ib	Szczecin	-	-	-	-	24,0	10,6	41	17,9	65	28,5	7%	439,0
Viva Jagodno III	Wrocław	-	-	-	-	18,0	10,0	23	14,0	41	24,0	6%	585,9
Nova Królikarnia 4b1*	Warszawa	-	-	-	-	-	-	4	18,9	4	18,9	4%	4 731,0
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	-	-	-	-	-	-	14	10,3	14	10,3	2%	733,6
Między Drzewami I	Wrocław	11	6,8	2	1,1	-	-	-	0,0	13	7,9	2%	606,2
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	-	-	-	-	10,0	6,8	1	0,8	11	7,6	2%	686,8
Nowa Północ Ia	Szczecin	2	1,0	7	3,8	1,0	0,5	-	-0,1	10	5,2	1%	522,1
Eko Falenty I	Warszawa	3	2,8	-	-	-	-	-	-	3	2,9	1%	954,5
Viva Jagodno IIb	Wrocław	2	1,7	1	0,9	-	-	-	-	3	2,6	1%	873,9
Pozostałe**		2	2,1	1	1,7	1,0	1,2	-	0,5	4,0	5,5	1%	1 378,6
<b>Razem</b>		<b>300</b>	<b>190,0</b>	<b>99</b>	<b>71,1</b>	<b>88</b>	<b>55,8</b>	<b>133</b>	<b>113,8</b>	<b>620</b>	<b>430,7</b>	<b>100%</b>	<b>694,7</b>

\* Projekt składa się z domów

\*\* VJ IIA, Galileo, Sakura (Idea), Nowe Warzymice I

# BILANS

## DANE BILANSOWE (MLN PLN)

### Zapasy – wzrost o 201,6 mln PLN

Wartość zapasów i portfela gruntów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 1 011 mln PLN w porównaniu z 809,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał z bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 279,1 mln PLN oraz zakupu gruntów w Warszawie i we Wrocławiu o łącznej wartości 197,0 mln PLN, co zostało częściowo skompensowane m.in. przez ujęte koszty sprzedaży w łącznej wysokości 284 mln PLN. Zmiana salda wynikająca z wyceny netto aktywów zgodnie z MSSF 16 wyniosła 12,3 mln PLN.

### Pozostałe aktywa – wzrost o 36,2 mln PLN

Wzrost pozostałych aktywów wynika ze wzrostu salda pozostałych aktywów finansowych o 20 mln PLN, a także wzrostu należności handlowych i przedpłat o 35 mln PLN, głównie z tytułu należności z tytułu podatku VAT związanych z transakcją zakupu gruntów, co zostało zrównoważone spadkiem zaliczek na poczet gruntów o 25 mln PLN.

### Kredyty i pożyczki – wzrost o 85,8 mln PLN

Wzrost kredytów i obligacji wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii Z o wartości nominalnej 130,0 mln PLN, co zostało zrównoważone przez częściowy wykup obligacji serii X w kwocie 30,1 mln PLN w zamian za obligacje serii Z. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez spadek kredytów bankowych o łącznej wartości 11,7 mln PLN.

Poziom zadłużenia z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniósł 383,0 mln PLN. Saldo obligacji obejmuje kwotę główną w wysokości 380,0 mln PLN powiększoną o naliczone odsetki w wysokości 7,2 mln PLN pomniejszoną o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisjami obligacji (4,2 mln PLN), które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej. Więcej informacji znajduje się w nocie 21 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### Otrzymane zaliczki – spadek o 122,3 mln PLN

Spadek ten wynika z ujęcia przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych o łącznej wartości 429,3 mln PLN, które zostały skompensowane przez otrzymane od klientów zaliczki z tytułu sprzedaży lokali w wysokości 308,3 mln PLN w 2025 r.

### Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu – wzrost o 60,2 mln PLN

Grupa ujęła zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu w związku z rozliczeniem części transakcji poprzez zaciągnięcie pożyczki od sprzedającego, dotyczącej projektu Nowy Ursus.

Stan na dzień	31.12.2025 mln PLN	31.12.2024 mln PLN	Zmiana
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1 011,0	809,4	201,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	181,2	289,2	(108,0)
Pozostałe aktywa	212,8	176,6	36,2
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 405,0</b>	<b>1 27,2</b>	<b>129,8</b>
Kredyty i pożyczki	382,7	297,0	85,8
Otrzymane zaliczki	183,4	305,6	(122,3)
Pozostałe zobowiązania	98,0	82,4	15,7
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	60,2	-	60,2
Zobowiązania z tytułu leasing dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	49,9	36,4	13,5
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>774,3</b>	<b>721,4</b>	<b>52,9</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>630,7</b>	<b>553,8</b>	<b>76,9</b>
<i>Dług netto</i>	<i>202,4</i>	<i>8,4</i>	<i>194,0</i>
<i>Dług netto/ Kapitał własny</i>	<i>41,6%</i>	<i>1,5%</i>	<i>n.d.</i>
<i>Dług netto (uwzględniając gotówkę na rachunku MRP)/ Kapitał własny</i>	<i>36,6%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>n.d.</i>
<i>Dług netto/ Aktywa razem</i>	<i>18,7%</i>	<i>0,7%</i>	<i>n.d.</i>
<i>Aktywa netto na akcję (PLN)</i>	<i>3,83</i>	<i>3,38</i>	<i>n.d.</i>

**WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA DZIEŃ  
31 GRUDNIA 2025**

**DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY : 41.6%**

**DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY : 36.6%(\*)**

*\* wyliczenie zgodnie z warunkami emisji obligacji*

# PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W 2025 ROKU

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		Zmiana
	2025	2024	
	<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(187 465)	107 715	(295 180)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(2 948)	(1 165)	(1 783)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	82 462	(21 231)	103 693
	(107 951)	85 319	(193 270)

### Działalność operacyjna

Ujemny przepływ środków pieniężnych netto ze działalności operacyjnej Spółki za 2025 r. wyniósł 187,5 mln PLN, w porównaniu z dodatnim przepływem środków pieniężnych netto ze działalności operacyjnej za 2024 r., który wyniósł 107,7 mln PLN. Spadek o 295,2 mln PLN wynika przede wszystkim z:

- Spadek zaliczek otrzymanych od klientów o 151,0 mln PLN, co stanowiło 308,3 mln PLN otrzymanych w 2025 r. w porównaniu z 459,3 mln PLN w 2024 r.;
- Wzrost nakładów na zakup gruntów o 86,1 mln PLN;
- Wzrost płatności z tytułu podatku VAT o 28,3 mln PLN w 2025 r.;
- Wzrost o 22,8 mln PLN rozliczeń z wykonawcami w ramach inwestycji, które wyniosły 261,1 mln PLN w 2025 r. w porównaniu z 238,3 mln PLN w 2024 r.;
- Wzrost o 21,9 mln PLN środków otrzymanych na rachunki powiernicze;
- Wzrost o 6,0 mln PLN spłat odsetek od obligacji i kredytów, które wyniosły łącznie 27,7 mln PLN w 2025 r. w porównaniu z 21,7 mln PLN w 2024 r.;
- Wzrost płatności z tytułu wynagrodzeń dla pracowników i usługodawców, w tym składek na ZUS i podatku PIT, o 2,3 mln PLN.

Wymieniony powyżej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej został częściowo zrównoważony przez:

- Spadek o 9,7 mln PLN w zapłaconym podatku dochodowym z 29,9 mln PLN w 2024 r. do 20,2 mln PLN zapłaconego w 2025 r.;
- Brak wypłaty zaliczki na poczet gruntu w 2025 r. w porównaniu z kwotą 8,9 mln PLN w 2024 r.;
- Wzrost zwrotu podatku VAT o kwotę 4,7 mln PLN; kwota zwrócona w okresie sprawozdawczym wyniosła 11,2 mln PLN w porównaniu z kwotą 6,5 mln PLN w analogicznym okresie 2024 r.

### Działalność finansowa

Wpływy netto ze działalności finansowej Spółki wyniosły 82,5 mln PLN w 2025 r. w porównaniu z wpływami netto ze działalności finansowej w wysokości 21,2 mln PLN w 2024 r. Wzrost o 103,7 mln PLN wynika przede wszystkim z:

- Wpływu środków pieniężnych w wysokości 139,9 mln PLN związanego ze spłatą gotówkową obligacji serii V oraz spłatą serii W w 2024 r. w porównaniu z brakiem spłaty obligacji w 2025 r.;
- Spadek wpływu środków pieniężnych netto w kwocie 27,3 mln PLN związany ze spłatą zobowiązań wobec akcjonariuszy w kwocie PLN w 2024 r. w porównaniu z brakiem spłaty w 2025 r.;
- Spadek wpływu środków pieniężnych w kwocie 48,7 mln PLN związany z wypłatą dywidendy w 2024 r. w porównaniu z brakiem dywidendy w 2025 r.

Wymieniony powyżej pozytywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności finansowej został częściowo skompensowany przez:

- Spadek wpływów pieniężnych z emisji obligacji w kwocie 97,8 mln PLN związanych z emisją obligacji serii Z o wartości 97,8 mln PLN w okresie sprawozdawczym w porównaniu z emisją obligacji serii P2023A i serii Y o wartości 195,6 mln PLN w tym samym okresie w 2024 r.;
- Spadkiem wpływów netto środków pieniężnych w wysokości 14,5 mln PLN związanych z kredytami bankowymi w 2025 r.

# ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

## STAN NA 31 GRUDNIA 2025

	Lokale	mIn PLN	
Wyroby gotowe	118	83	PROJEKTY ZAKOŃCZONE Obejmują: <b>118 lokali</b> , 62 lokale zostały już sprzedane.
Projekty w realizacji	1 180	316	
Bank ziemi*	5 180	563	PROJEKTY W REALIZACJI (65 459 PUM; 506 LOKALI SPRZEDANYCH)
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	49	
<b>Razem zapasy</b>	<b>6 464</b>	<b>1 011</b>	Więcej szczegółów na slajdach 9-14.
Nieruchomości inwestycyjne PRS	286	39	ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5 466 LOKALI; 305 363 PUM)
Nieruchomości inwestycyjne PRS w trakcie budowy	240	16	
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	9	
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>526</b>	<b>64</b>	
<b>Razem</b>	<b>7 004</b>	<b>1 075</b>	

\* 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	4 335 lokali	235 457 PUM
Szczecin	801 lokali	44 925 PUM
Poznań	220 lokali	18 695 PUM
Wrocław	110 lokali	6 286 PUM

### BANK ZIEMI WEDŁUG WARTOŚCI KSIĘGOWEJ NA m2 PUM:

Poniżej	PLN 1 000	80 167 PUM
Pomiędzy	PLN 1 000 - 2 000	155 053 PUM
Powyżej	PLN 2 000	70 143 PUM

# WYROBY GOTOWE

## PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RACHUNEK WYNIKÓW W 2026 ROKU

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(mln PLN)	Liczba lokali		
Zielono Mi I	22,1	24	11	35
Nova Królikarnia 4b1	20,3	4	3	7
Nowe Warzymice V.2	8	10	3	13
Viva Jagodno III	6,6	10	7	17
Nowa Północ Ib	2,6	7	17	24
Ursus Centralny IIe	1,8	2	1	3
Miasto Moje VII	0,6	1	-	1
Stare projekty*	2,4	4	14	18
<b>Razem</b>	<b>64,4</b>	<b>62</b>	<b>56</b>	<b>118</b>

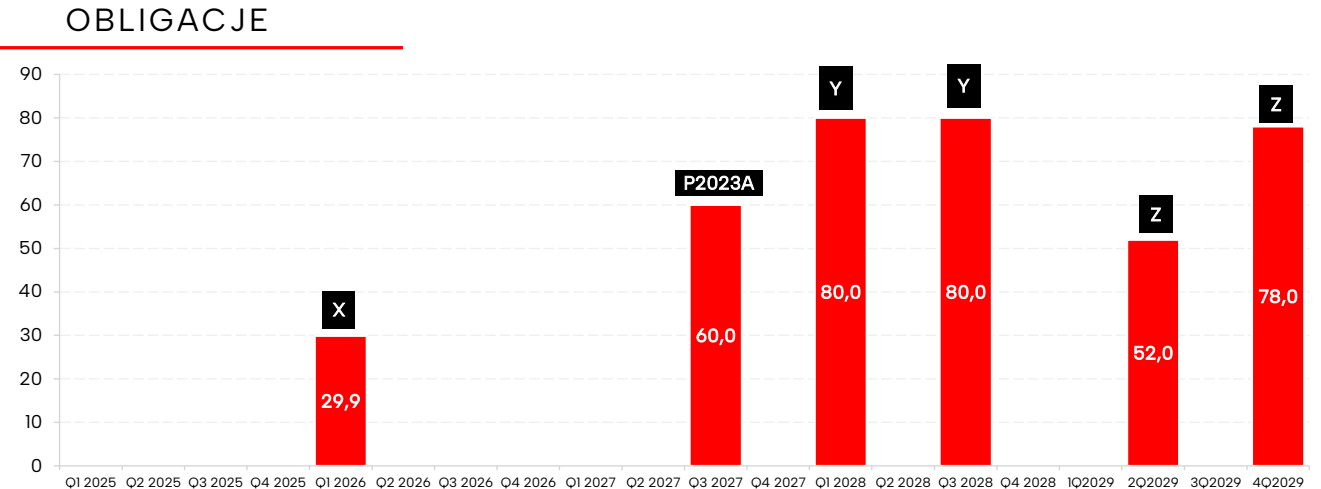
Na koniec 2025 roku ukończono i sprzedano 62 lokale, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, a 56 ukończonych lokali było dostępnych w sprzedaży. Łączna wartość lokali sprzedanych w przedsprzedaży wyniosła 64,4 mln PLN. Należy oczekiwać, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom w pierwszym kwartale 2026 roku.

\*VJ2A, VJ2B, Verdis (2 lokale), NPIa, Młody Grunwald



# ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025

	mIn PLN
OBLIGACJE	382,5
KREDYTY BANKOWE	0,2
<b>RAZEM</b>	<b>382,7</b>
KREDYTY BANKOWE	



Na dzień 31 grudnia 2025 Grupa korzystała z linii kredytowych na następujących projektach:

- Między Drzewami II.1 w kwocie 25 tys. PLN
- Ursus Centralny 2D w kwocie 148 tys. PLN
- Miasto Moje VIII w kwocie 22 tys. PLN
- Zielono Mi II w kwocie 23 tys. PLN

Na dzień 31 grudnia 2025 wszystkie bankowe linie kredytowe zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

		2025: 0 mln PLN	2026: 60,0 mln PLN	2027: 60,0 mln PLN	2028: 160,0 mln PLN	2029: 130,0 mln PLN	
Seria	Nr referencyjny Catalyst	Wartość nominalna (PLN)		Odsetki nominalne	Kupon	Data wydania	Termin zapadalności
X	RON 0726*	29 900 000		WIBOR 6M + 4,20%	półroczne	03.07.2023	03.01.2026
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
Z	RON 1229***	130 000 000		WIBOR 6M + 2,70%	półroczne	12.12.2025	12.12.2029
<b>Razem</b>		<b>379 900 000</b>					

\*Obligacje zabezpieczone hipoteką ustanowioną na wybranych nieruchomościach grupy Ronson

\*\* Obligacje zostały wyemitowane na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego dotyczącego programu publicznej emisji obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 175 000 000 PLN

\*\*\* Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, obligacje zostaną spłacone w dwóch ratach: (i) na koniec siódmego okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), tak aby po tym wykupie saldo Obligacji nie przekraczało 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez spłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji

\*\*\*\* Zgodnie z Warunkami Obligacji, Obligacje zostaną spłacone w dwóch ratach: (i) na koniec siódmego okresu odsetkowego (12 czerwca 2029 r.), tak aby po tym wykupie saldo Obligacji nie przekraczało 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 12 grudnia 2029 r., poprzez spłatę pozostałej części wartości Obligacji.

# ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025

## ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE OBLIGACJI

### WSKAŹNIK DŁUGU NETTO/KAPITAŁU WŁASNEGO:

Seria X, P2023A, seria Y I Z:

Dług netto	230,8
------------	-------

Kapitał własny	632,9
----------------	-------

---

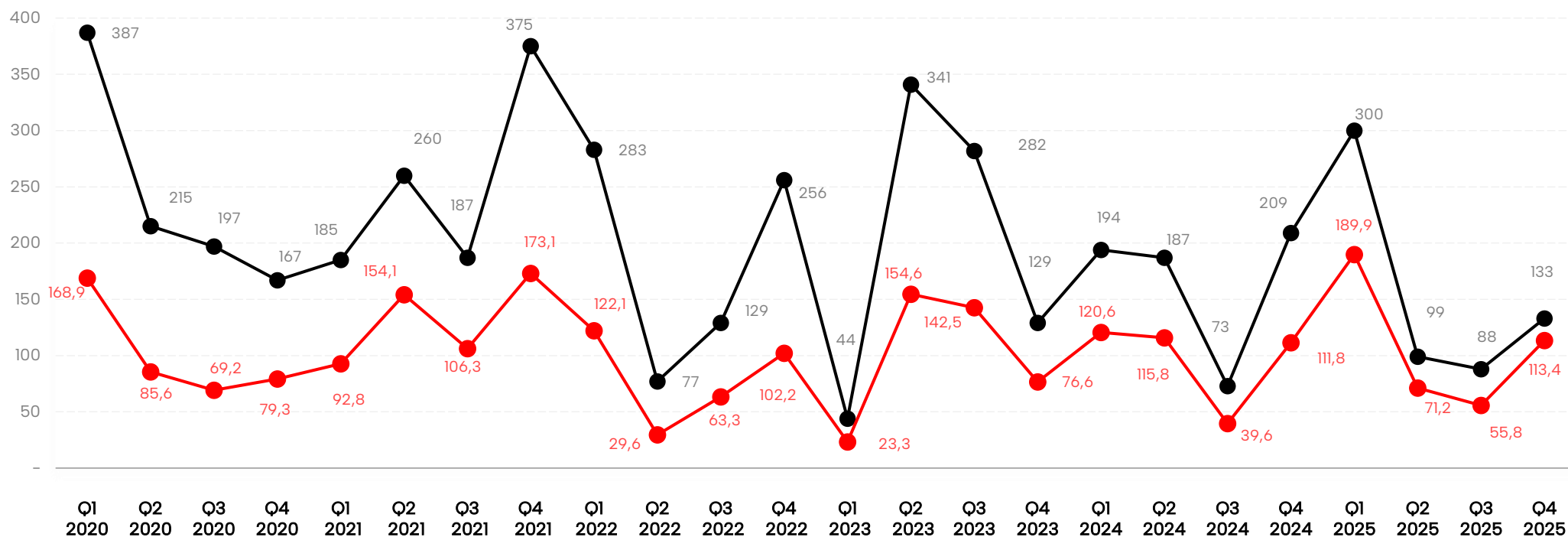
<b>Wskaźnik długu netto/ kapitału własnego</b>	<b>36,6%</b>
--	--------------

W oparciu o warunki wszystkich serii obligacji w każdym okresie sprawozdawczym Spółka przeprowadza analizę wskaźnika zadłużenia netto do kapitału własnego (z uwzględnieniem pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych). Wskaźnik ten nie może przekraczać 100% w dniu kontroli w przypadku serii obligacji X, serii P2023A, serii Y oraz serii Z.



# UJMOWANIE PRZYCHODÓW

## PRZYCHODY ROZPOZNANE W KWARTAŁACH (OGÓŁEM Z JV)



2020:  
964 lokale  
(403,0 mln PLN)

2021:  
1 007 lokali  
(526,3 mln PLN)

2022:  
745 lokali  
(317,2 mln PLN)

2023:  
796 lokali  
(397,0 mln PLN)

2024:  
663 lokale  
(387,8 mln PLN)

2025:  
620 lokali  
(429,4 mln PLN)

—●— Liczba lokali

—●— Rozpoznany przychód (mln PLN)

# PERSPEKTYWY NA LATA 2026–2027

## LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (568 LOKALI O WARTOŚCI 419,0 MLN PLN)

Zakończone projekty	Lokale	mln PLN	Projekty w realizacji	Lokale	mln PLN	Zakończenia
Zielono Mi I	24	22,1	Ursus Centralny II d	195	149,1	Q4 2026
Nova Królikarnia 4b1	4	20,3	Miasto Moje VIII	108	73,6	Q2 2026
Nowe Warzymice V.2	10	8,0	Zielono Mi II	38	40,3	Q4 2026
Viva Jagodno III	10	6,6	Między Drzewami II.1	65	37,5	Q3 2026
Nowa Północ IB	7	2,7	Między Drzewami II.2	46	30,8	Q3 2027
Stare projekty	4	2,4	Startowe	38	15,2	Q4 2026
Ursus Centralny II e	2	1,8	Nowa Północ II a	14	6,5	Q4 2026
Miasto Moje VII	1	0,6	Nowe Warzymice VII.1	2	1,6	Q4 2026
<b>Razem</b>	<b>62</b>	<b>64,4</b>	<b>Razem</b>	<b>506</b>	<b>354,6</b>	

W tabeli przedstawiono wartość wstępnych umów sprzedaży (w tysiącach PLN, bez VAT) zawartych z klientami Spółki, w szczególności dotyczących lokali, które nie zostały ujęte w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2025 r.

Podpisano umowy na **460** lokali o wartości **323,8** mln PLN, których oddanie do użytku planowane jest na rok 2026.

Podpisano umowy na **46** lokali o wartości **30,8** mln PLN, których oddanie do użytku planowane jest na rok 2027.

DZIĘKUJEMY