

**PREZENTACJA  
PODSUMOWUJĄCA  
WYNIKI FINANSOWE  
1Q 2026**

21 MAJA 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 jakkolwiek 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:

9

Projektów w trakcie realizacji  
(na dzień 31 marca 2026  
oferta sprzedaży obejmuje  
571 takich lokali)

12

Ukończone projekty  
oferowane do sprzedaży  
(na dzień 31 marca 2026  
oferta obejmuje 37  
takich lokali)

17

Kolejnych inwestycji  
mieszkaniowych.  
W przygotowaniu około  
5 168 lokali

1

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

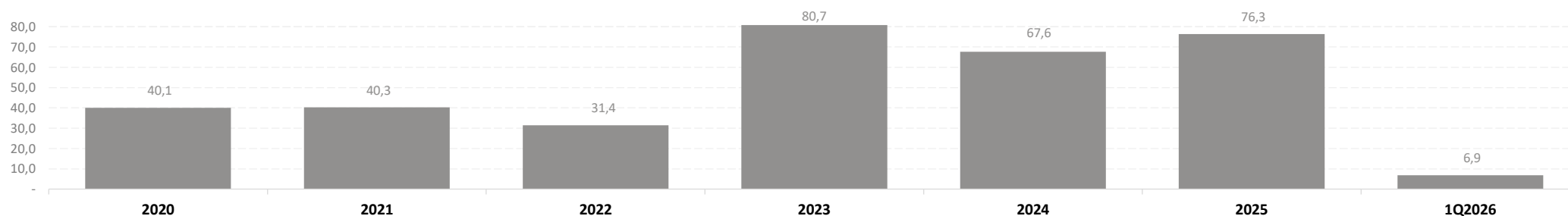
4

Projektów PRS (najem  
instytucjonalny)  
W przygotowaniu około  
779 lokali

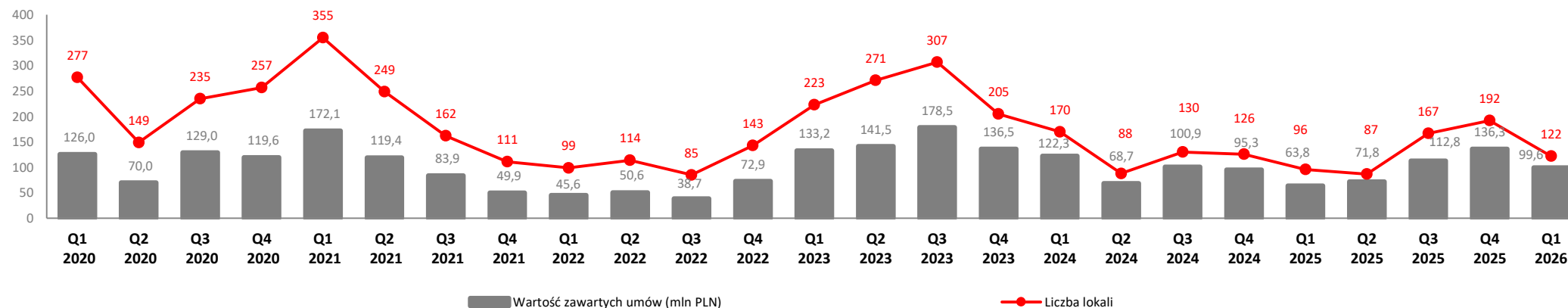
# NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE O GRUPIE

ŹRÓDŁO: SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE

## WYNIK NETTO (MLN PLN)



## 122 LOKALE SPRZEDANE W 2026



# PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ GRUPY W 1Q 2026

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

		1Q 2026	1Q 2025	FY 2025
SPRZEDAŻ	↑	122 LOKALE (99,6MLN PLN)	96 LOKALI (63,8MLN PLN)	542 LOKALE (384,7MLN PLN)
PRZEKAZANIA	↓	52 LOKALE (53,9 MLN PLN)	300 LOKALI (189,9MLN PLN)	620 LOKALI (429,3MLN PLN)
PROJEKTY ROZPOCZĘTE*	↓	0 LOKALI	361 LOKALI*	950 LOKALI*
PROJEKTY ZAKOŃCZONE PRS	=	0 LOKALI	0 LOKALI	240 LOKALI
PROJEKTY ZAKOŃCZONE	=	0 LOKALI	0 LOKALI	288 LOKALI
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	↓	8,4 MLN PLN	51,9 MLN PLN	93,9 MLN PLN
ZYSK NETTO	↓	6,9 MLN PLN	40,8 MLN PLN	76,3 MLN PLN
DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY **	↑	41,7%	7,7%	41,6%

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

\*\* bez uwzględnienia środków na rachunku powierniczym (wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego z uwzględnieniem rachunków powierniczych wynosi 37,3%).

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

- Sprzedaż 122 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali
Ursus Centralny	40
Zielono Mi	23
Między Drzewami	19
Miasto Moje	14
Nowa Północ	13
Viva Jagodno	5
Startowe	4
Nowe Warzymice	2
Nova Królikarnia	2
<b>Razem</b>	<b>122</b>

- Przekazanie 52 lokali (szczegóły na slajdzie „PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO”)
- Zabezpieczone kredyty bankowe
  - W dniu 6 marca 2026 roku Grupa podpisała umowy kredytowe dotyczące projektu Grunwald Między Drzewami II.2, zwiększając limity kredytowe przyznane spółce z 32 milionów złotych do 118,2 milionów złotych.
- Pozwolenia na budowę

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data wydania pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Vivaldi IA, IB, II	Szczecin	21 styczeń 2026	391	19 524
<b>Razem</b>			<b>391</b>	<b>19 524</b>

- Umowy wstępne podpisane

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data podpisania	Wartość netto umowy (w mln PLN)	Płatne netto 31 marca 2026 (w mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warsaw, Białołęka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopad 2020	1,5	1,5	-	-
<b>Razem</b>			<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Działka przeznaczona do zakupu w ramach projektu BOSCO.

- Obligacje

- W dniu 5 stycznia 2026 roku Spółka wykupiła wszystkie istniejące obligacje serii X, w liczbie 29 900 sztuk, o wartości nominalnej 1 000 złotych 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 DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

## OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 MARCA 2026)

- Pozwolenia na budowę

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data wydania pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Marynin II	Warszawa	11 maj 2026	89	4 397
<b>Razem</b>			<b>89</b>	<b>4 397</b>

- Pozwolenia na użytkowanie

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data wydania pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje VIII	Warszawa	6 maj 2026	152	7 734
<b>Razem</b>			<b>152</b>	<b>7 734</b>

- Zabezpieczone kredyty bankowe

- W dniu 22 kwietnia 2026 roku Grupa spłaciła zadłużenie i zamknęła finansowanie projektu Miasto Moje VIII.
- W dniu 13 maja 2026 roku podpisano umowę kredytową dotyczącą finansowania projektu deweloperskiego Nowa Północ 2a (Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp. k.), na mocy której Spółce przyznano limit kredytowy w wysokości do 26,4 milionów złotych.

- Zmiany w strukturze Grupy Spółki

- W dniu 14 kwietnia 2026 roku nastąpiło połączenie spółek 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 spółkę Ronson Development South sp. z o.o. i wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS).

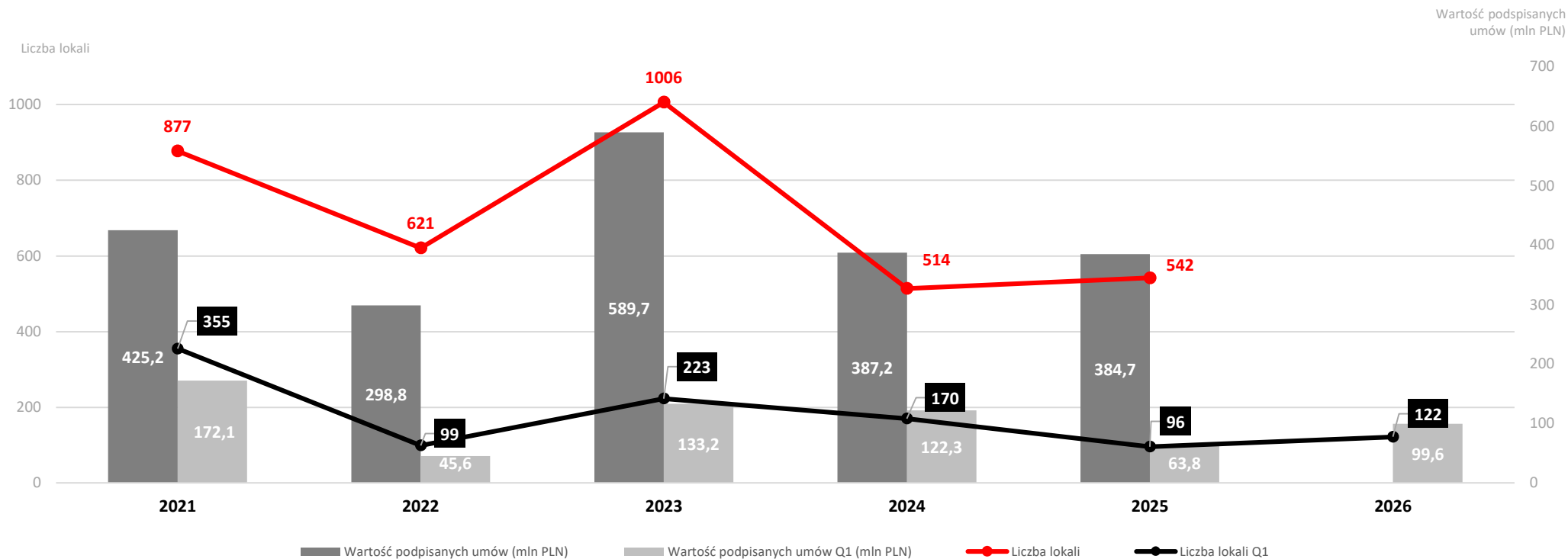
# PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW 1Q 2026

## PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE 31 MARCA 2026

# KWARTALNA SPRZEDAŻ

### 122 LOKALE SPRZEDANE W 1Q 2026

- Łączna liczba sprzedanych jednostek w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 122, w porównaniu z 96 jednostkami sprzedanymi w pierwszym kwartale 2025 roku.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny (40 mieszkań), Zielono Mi (23 mieszkania) i Miasto Moje (14 mieszkań) w Warszawie oraz Nowa Północ (13 mieszkań) w Szczecinie.
- Między Drzewami (19 mieszkań) w Poznaniu oraz Viva Jagodno we Wrocławiu (5 mieszkań).
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 816,4 tysięcy złotych, co stanowiło wzrost w stosunku do średniej ceny mieszkań sprzedanych w pierwszym kwartale 2025 roku (664,3 tysięcy złotych).



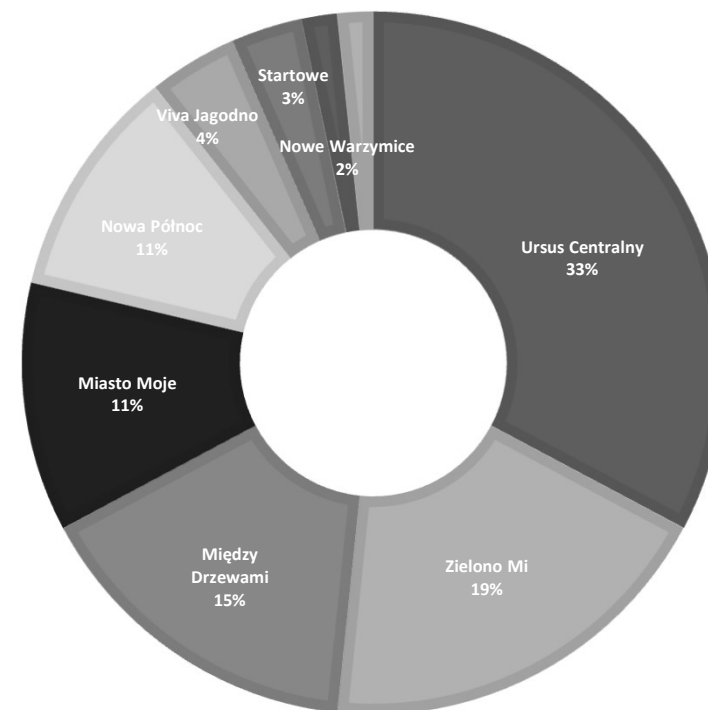
## PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE 31 MARCA 2026

# KWARTALNA SPRZEDAŻ

## 122 LOKALE SPRZEDANYCH W 1Q 2026

Zakończone projekty	Data zakończenia	1Q 2026
Zielono Mi I	Q3 2025	5
Viva Jagodno III	Q3 2025	5
Nowa Północ Ib	Q3 2025	5
Miasto Moje VI	Q1 2023	2
Nowe Warzymice V.2	Q3 2025	1
Nowa Północ Ia	Q2 2024	1
<b>Projekty zakończone przed 2026 razem</b>		<b>19</b>
<b>Projekty w realizacji</b>		
Miasto Moje VIII	Q2 2026	12
Między Drzewami II.1	Q3 2026	3
Ursus Centralny IId	Q4 2026	40
Startowe	Q4 2026	4
Zielono Mi II	Q4 2026	18
Nowa Północ IIa	Q4 2026	7
Nowe Warzymice VII.1	Q4 2026	1
<b>Projekty w realizacji w 2026 razem</b>		<b>85</b>
Nova Królikarnia 4a	Q1 2027	2
Między Drzewami II.2	Q3 2027	16
<b>Projekty w realizacji w 2027 razem</b>		<b>18</b>
<b>Projekty w realizacji razem</b>		<b>103</b>
<b>Razem</b>		<b>122</b>

## SPRZEDAŻ 1Q 2026



# PROJEKTY W REALIZACJI (1/4)

1 180 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 65 745M<sup>2</sup>, Z CZEGO 591 LOKALI W WARSZAWIE



Nazwa projektu	URSUS CENTRALNY IId	MIASTO MOJE VIII	ZIELONO MI II	NOVA KRÓLIKARNIA 4a
Lokalizacja	Warszawa, Ursus	Warszawa, Białołęka	Warszawa, Mokotów	Warszawa, Mokotów
Rozpoczęcie	Q3 2024	Q3 2024	Q2 2025	Q4 2025
Zakończenie	Q4 2026	Q2 2026	Q4 2026	Q1 2027
Powierzchnia	19 281 m <sup>2</sup>	7 701 m <sup>2</sup>	5 115 m <sup>2</sup>	1 325 m <sup>2</sup>
Lokale	361	152	73	5

## PROJEKTY W REALIZACJI (2/4)

1 180 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 65 745M<sup>2</sup>, Z CZEGO 280 LOKALI W POZNANIU ORAZ 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	3 807 m <sup>2</sup>	10 307 m <sup>2</sup>	11 834 m <sup>2</sup>
Lokale	78	202	198

## PROJEKTY W REALIZACJI (3/4)

1 180 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 65 745M<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

3 909 m<sup>2</sup>

83

Szczecin

Q3 2025

Q4 2026

2 466 m<sup>2</sup>

28

# PROJEKTY W REALIZACJI (4/4)

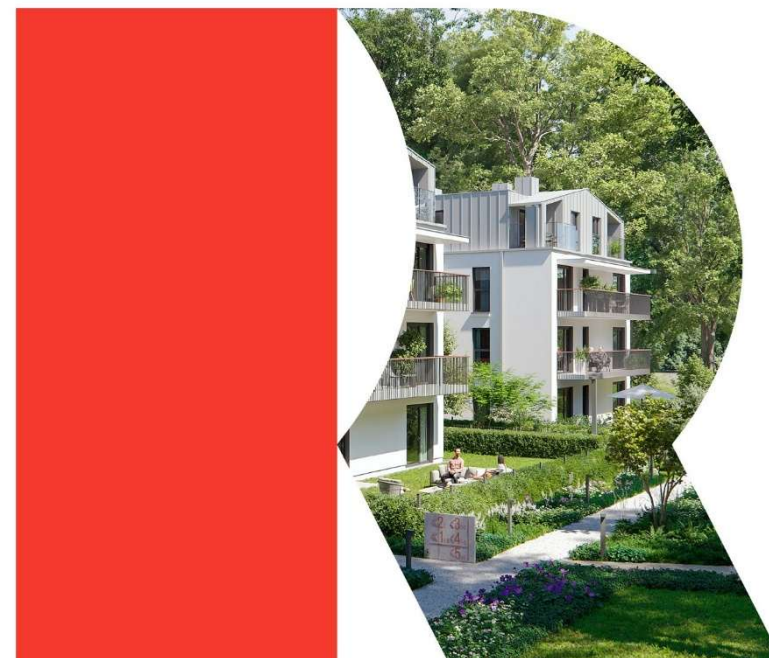
## PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2026-2027

	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	7 701	120	32	152
2	Między Drzewami II.1	Poznań	Q2 2024	Q3 2026	3 807	68	10	78
3	Ursus Centralny IId	Warszawa	Q2 2025	Q4 2026	19 281	235	126	361
4	Startowe	Wrocław	Q3 2024	Q4 2026	11 834	42	156	198
5	Zielono Mi II	Warszawa	Q2 2025	Q4 2026	5 115	56	17	73
6	Nowa Północ IIa	Szczecin	Q3 2025	Q4 2026	3 909	21	62	83
7	Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	Q3 2025	Q4 2026	2 466	3	25	28
<b>Razem 2026</b>					<b>54 113</b>	<b>545</b>	<b>428</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	2	3	5
9	Między Drzewami II.2	Poznań	Q3 2025	Q3 2027	10 307	62	140	202
<b>Razem 2027</b>					<b>11 632</b>	<b>64</b>	<b>143</b>	<b>207</b>
<b>Razem</b>					<b>65 745</b>	<b>609</b>	<b>571</b>	<b>1 180</b>
<b>Projekty PRS 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 MARCA 2025 (1/2)

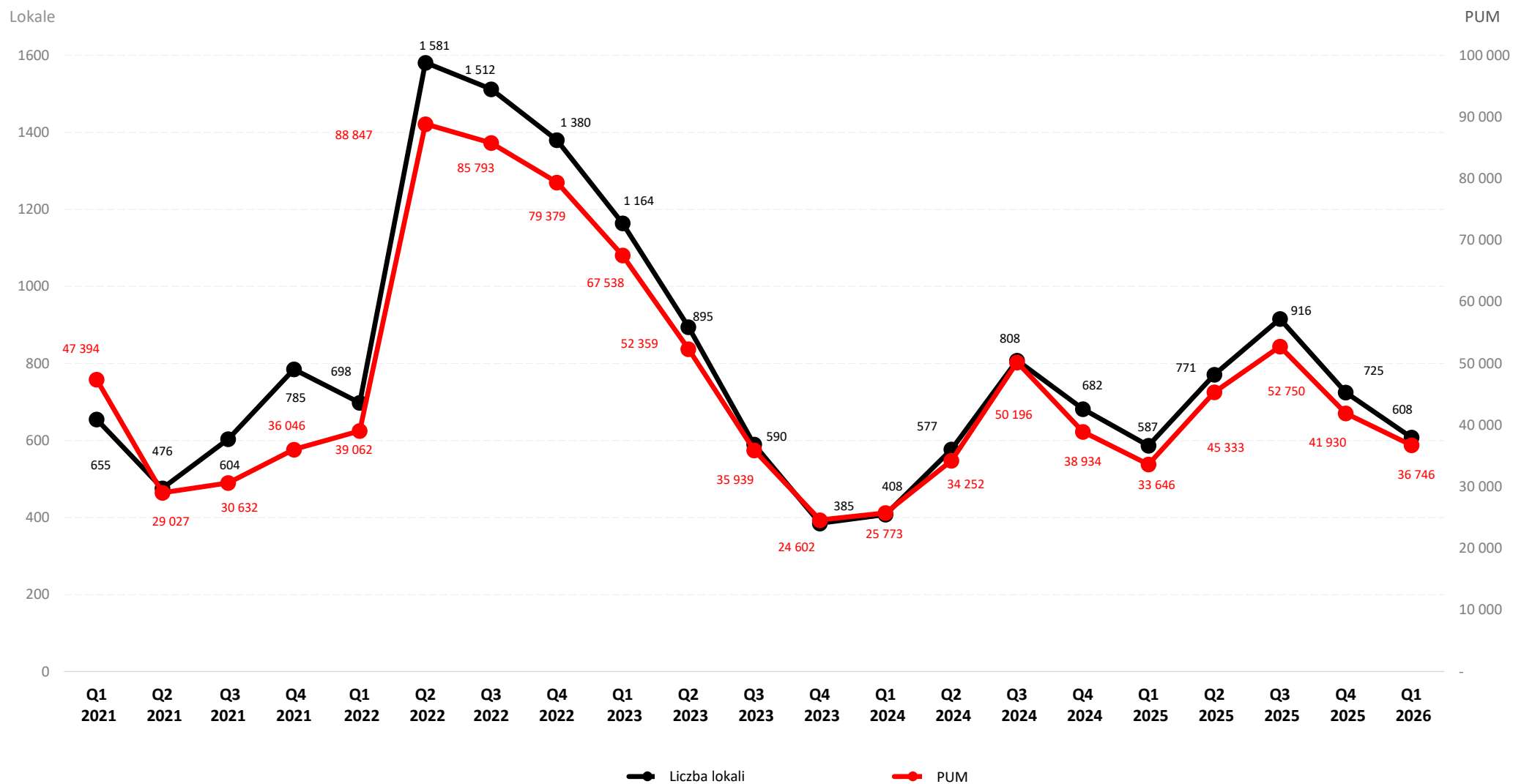
LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 608)

Zakończone projekty		Projekty w realizacji	
Nowa Północ Ib	12	Startowe	156
Zielono Mi I	6	Między Drzewami II.2	140
Eko Falenty I	6	Ursus Centralny IId	126
Nova Królikarnia 4b1	3	Nowa Północ IIa	62
Viva Jagodno III	2	Miasto Moje VIII	32
Nowe Warzymice V.2	2	Nowe Warzymice VII.1	25
Nowe Warzymice V.1	1	Zielono Mi II	17
Ursus Centralny IIe	1	Między Drzewami II.1	10
Pozostałe (stare projekty)	4	Nova Królikarnia 4a	3
<b>Razem</b>	<b>37</b>	<b>Razem</b>	<b>571</b>



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

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 608)



# UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 31 MARCA 2026, OFERTA GRUPY OBEJMUJE 37 GOTOWYCH LOKALI O POW. 3 353M<sup>2</sup> OFEROWANYCH NA SPRZEDAŻ W 10 PROJEKTACH



## NOWA PÓŁNOC 1B

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



## ZIELONO MI I

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



## EKO FALENTY I

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



## NOVA KROLIKARNIA 4B1

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



## VIVA JAGODNO III

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



## NOWE WARZYMICE V.2

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

Ponadto, oferta Grupy zawiera 6 ukończonych lokali w następujących projektach:  
 URSUS CENTRALNY IIE (1),  
 NOWE WARZYMICE V.I (1),  
 MIASTO MOJE VI (1),  
 OSIEDLE VOLA (1),  
 NOWA PÓŁNOC IA (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 (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 IIId; MM VIII; Zielono Mi II; NK 4a)
  - bank ziemi: 10 działek (NK – 3 nowe etapy; Falenty II-III; Zielono Mi III; Bosco I-III, Stojowskiego, Dudka, Marynin I-III, Ken, Dobosza, Brzeska, New Ursus)

#### BIURA NA WYNAJEM

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

#### PROJEKTY PRS

- Inwestycje:
  - w realizacji: 1 (Biograficzna)
  - bank ziemi: 4 projekty, z łączną liczbą 779 lokali

	Lokale	PUM (m <sup>2</sup> )
Warszawa*	4 323	236 366
Szczecin	801	44 552
Poznań	220	18 552
Wrocław	110	6 286
Razem*	5 454	305 756

\* W tym projekty PRS

# MIESZKANIA RONSON NA WYNAJEM

## Livingo



Tworzenie stałego przepływu gotówki do grupy



Koncentracja w głównych miastach Polski



Atrakcyjny bank EMI



Wykorzystanie znaczącego wzrostu popytu na mieszkania na wynajem



Tworzenie wiodącej marki w dziedzinie wynajmu mieszkań w Polsce



### LEASING

Łącznie 1 019 lokale w banku ziemi posiadanych przez Grupę (37 898 m<sup>2</sup>).

Projekty posiadane przez Spółkę i przeznaczone do oferty Livingo

1. Biograficzna (240 lokali)
2. Poleczki (85 lokali)
3. Galopu (100 lokali)
4. Marynin (101 lokali)
5. Dudka (493 lokale)\*

\* potencjalny PRS zgodnie z wstępną koncepcją



# RONSON BANK ZIEMI

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		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		13 251
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>43 024</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		3 935
8	Bosco I - III	Warszawa	357		17 270
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	41		3 032
15	Brzeska	Warszawa	60		3 400
16	Ursus New Residential	Warszawa	1 469		79 999
17	Drobnera	Wrocław	110		6 286
<b>Razem-pozostałe projekty, w przygotowaniu</b>			<b>4 188</b>	<b>77%</b>	<b>215 939</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 31.03.2026</b>			<b>5 454</b>	<b>100%</b>	<b>305 756</b>

\* Część projektu, obejmująca 493 lokale o łącznej powierzchni około 21 687 m<sup>2</sup>, ma potencjalnie zostać w przyszłości przeznaczona na działalność w ramach rynku mieszkaniowego (PRS)

# PROJEKTY PLANOWANE

## OD ROZPOCZĘCIA DO KOŃCA 2026 ROKU

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba sztuk	Łączna powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Marynin I	Warszawa - Bemowo	144	7 164
Bosco I	Warszawa - Białołęka	139	6 912
Stojowskiego I	Warszawa - Białołęka	137	6 661
Zielono Mi III	Warszawa - Mokotów	131	7 836
Drobnera	Wrocław	110	6 286
Nowa Północ IIb	Szczecin	65	3 318
Brzeska	Warszawa - Praga	60	3 400
Vivaldi I .1	Szczecin	57	3 004
Nowe Warzymice VII.2	Szczecin	20	1 568
Nova Królikarnia 3d	Warszawa - Mokotów	15	2 025
<b>Razem</b>		<b>878</b>	<b>48 175</b>



# PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026

# WYNIK FINANSOWY

## WYNIK FINANSOWY W UJĘCIU R/R ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 MARCA

	31.03.2026	31.03.2025	Zmiana r/r %	Zmiana r/r
	mln PLN	mln PLN		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkalnych	55,3	190,0	-70,9%	-134,7
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkalnych	-35,6	-125,9	-71,7%	90,3
<b>Zysk brutto</b>	<b>19,6</b>	<b>64,0</b>	<b>-69,4%</b>	<b>-44,4</b>
Zmiana w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	n.a	0,0
Koszty sprzedaży i marketingu	-2,1	-1,7	21,8%	-0,4
Koszty ogólnego zarządu	-7,9	-9,3	-14,6%	1,4
Udziały w zysku/ (stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	0,0	0,0	6,7%	0,0
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto)	0,0	0,1	-118,8%	-0,1
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>9,6</b>	<b>53,2</b>	<b>-81,9%</b>	<b>-43,5</b>
Wynik operacji finansowych netto	-1,3	-1,3	-4,3%	0,1
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>8,4</b>	<b>51,9</b>	<b>-83,8%</b>	<b>-43,5</b>
Podatek dochodowy	-1,5	-11,0	-86,8%	9,6
<b>Zysk netto z działalności</b>	<b>6,9</b>	<b>40,8</b>	<b>-83,0%</b>	<b>-33,9</b>
Całkowity zysk netto z działalności przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6,9	40,8	-83,0%	-33,9

- **Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usług** spadły o **134,7 milionów złotych (-70,9%)**, z **190,0 milionów złotych** (300 lokali) w pierwszym kwartale 2025 roku do **55,3 milionów złotych** (52 lokale) w pierwszym kwartale 2026 roku, głównie z powodu mniejszej liczby przekazanych lokali. Mimo to średnia cena jednostkowa wzrosła z **633 tysięcy złotych** do **1 063 tysięcy złotych**, głównie dzięki oddaniu do użytku domów w projekcie Nova Królikarnia 4b1.
- **Koszt sprzedaży lokali mieszkalnych** spadł o **90,3 milionów złotych (-72%)**, z **125,9 milionów złotych** do **35,6 milionów złotych**, również w związku z mniejszą liczbą przekazanych lokali. Średni koszt realizacji jednego lokalu wzrósł jednak z **419,8 tysięcy złotych** do **684,5 tysięcy złotych**.
- **Marża brutto ze sprzedaży i usług związanych z lokalami mieszkalnymi** wzrosła z **33,7%** w pierwszym kwartale 2025 roku do **35,5%** w pierwszym kwartale 2026 roku, co wynikało ze zmiany struktury zrealizowanych projektów. Głównymi projektami wpływającymi na wynik w 2026 roku były projekty Zielono Mi I, Nova Królikarnia 4b1 oraz Viva Jagodno III, natomiast w 2025 roku głównymi projektami były projekty Ursus Centralny IIe oraz Miasto Moje VII.
- **Koszty sprzedaży i marketingu** wzrosły o **0,4 milionów złotych (22%)** do **2,1 milionów złotych**, co wynikało z większej aktywności marketingowej oraz rosnących kosztów reklamy.
- **Koszty administracyjne** spadły o **1,4 milionów złotych (-14,6%)** do **7,9 milionów złotych**, głównie z powodu braku premii, które zostały wypłacone w pierwszym kwartale 2025 r.
- **Koszty finansowe netto** utrzymały się na niezmiennym poziomie **1,3 milionów złotych** przy czym niższe przychody finansowe (-657 tysięcy złotych) wynikające ze spadku odsetek od depozytów zostały zrównoważone przez niższe koszty finansowe (-714 tysięcy złotych) spowodowane spadkiem odsetek od obligacji.

# PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO

## ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026

Projekt	Lokalizacja	1Q2026		Przychody		Udział w przychodach	Średnia cena lokalu (w tys. PLN)
		Liczba lokali	mln PLN	Liczba lokali	mln PLN		
Zielono Mi I	Warszawa	21	19,8	21	19,8	36%	943,6
Nova Królikarnia 4b1*	Warszawa	3	15,6	3	15,6	28%	5 194,6
Viva Jagodno III	Wrocław	11	7,4	11	7,4	13%	671,9
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	7	5,8	7	5,8	11%	833,7
Nowa Północ Ib	Szczecin	6	2,2	6	2,2	4%	362,5
Viva Jagodno IIa	Wrocław	1	1,0	1	1,0	2%	965,7
Ursus Centralny IIe	Warszawa	1	0,9	1	0,9	2%	874,1
Viva Jagodno IIb	Wrocław	1	0,7	1	0,7	1%	718,1
Miasto Moje VII	Warszawa	1	0,5	1	0,5	1%	536,4
Pozostałe**		-	1,4	-	1,4	2%	n.a
<b>Razem</b>		<b>52</b>	<b>55,3</b>	<b>52</b>	<b>55,3</b>	<b>100%</b>	<b>1 062,6</b>

\* Projekt obejmujący budowę domów

\*\*Nowe Warzymice II, Eko Falenty I, Moko I

# DANE BILANSOWE

## ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA

- **Zapasy** – wzrost o **33,8 milionów złotych**

Wzrost ten wynikał z poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w łącznej wysokości **68,9 milionów złotych**, co zostało częściowo zrównoważone między innymi przez ujęte koszty sprzedaży w łącznej wysokości **35,1 milionów złotych**.

- **Kredyty i pożyczki** – spadek o **32,2 milionów złotych**

Głównie w wyniku przedterminowego wykupu obligacji serii X. Na dzień 31 marca 2026 roku saldo zadłużenia z tytułu obligacji wynosiło **349,2 milionów złotych**, na co składały się: **350,0 milionów złotych** kwoty głównej, **3,3 miliony złotych** naliczonych odsetek pomniejszone o **4,2 miliony złotych** nieamortyzowanych kosztów emisji. Jedynie **3,3 milionów złotych** ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe mają termin zapadalności przed 31 marca 2027 roku.

- **Otrzymane zaliczki** – wzrost o **35,2 milionów złotych**

Wynik ten wynikał z nowych zaliczek od klientów w wysokości **86,4 milionów złotych** z tytułu sprzedaży jednostek, częściowo skompensowanych przychodami w wysokości **54,0 milionów złotych** z tytułu dostarczonych jednostek.

Stan na dzień	31.03.2026 mln PLN	31.12.2025 mln PLN	Zmiana
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1 044,8	1 011,0	33,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	146,6	181,2	-34,6
Pozostałe aktywa	213,3	212,8	0,5
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 404,7</b>	<b>1 405,0</b>	<b>-0,3</b>
Kredyty i pożyczki	350,5	382,7	-32,2
Otrzymane zaliczki	218,6	183,4	35,2
Pozostałe zobowiązania	89,1	98,0	-8,9
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	60,8	60,2	0,6
Zobowiązania z tytułu leasing dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	48,0	49,9	-1,9
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>766,9</b>	<b>774,3</b>	<b>-7,4</b>
<b>Kapitał własny przypadający na jednostkę dominującą</b>	<b>637,7</b>	<b>630,7</b>	<b>7,0</b>
Zadłużenie netto	265,9	202,4	63,5
Zadłużenie netto / Kapitał własny	41,7%	32,1%	n.a
Zadłużenie netto (w tym środki pieniężne w ramach MRP) / Kapitał własny	37,3%	27,1%	n.a
Zadłużenie netto / Aktywa ogółem	18,9%	14,4%	n.a
Wartość aktywów netto na akcję (w PLN)	3,87	3,3	n.a

### WSKAŹNIKI NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 ROKU

ZADŁUŻENIE NETTO / KAPITAŁ WŁASNY : 41,7%

ZADŁUŻENIE NETTO / KAPITAŁ WŁASNY : 37,3% (\*)

\*obliczone zgodnie z warunkami emisji obligacji

# PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 MARCA

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za rok 3 miesiące zakończone 31 marca		
	2026	2025	Zmiana
	W tysiącach złotych (PLN)		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 792	(41 900)	43 692
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(4 506)	(215)	(4 291)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(31 889)	(5 796)	(26 092)
	<b>(34 603)</b>	<b>(47 911)</b>	<b>13 309</b>

### Przepływy z działalności operacyjnej

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

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

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

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

### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

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

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

# ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

STAN NA 31 MARCA 2026

	Liczba lokali	mln PLN	
Wyroby gotowe	66	47	PROJEKTY ZAKOŃCZONE Obejmują: 66 lokali, 29 lokali zostało już sprzedanych
Projekty w realizacji	1 180	387	
Bank ziemi*	5 168	569	PROJEKTY W REALIZACJI (65 745 PUM; 609 LOKALI SPRZEDANYCH) Więcej szczegółów na slajdzie 8-13.
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	41	
<b>Razem zapasy</b>	<b>6 414</b>	<b>1 044</b>	
Nieruchomości inwestycyjne PRS	286	44	ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5 454 LOKALI; 305 756 PUM)
Nieruchomości inwestycyjne PRS w trakcie budowy	240	16	
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	9	
<b>Nieruchomości inwestycyjne ogółem</b>	<b>526</b>	<b>69</b>	
<b>Razem</b>	<b>6 940</b>	<b>1 113</b>	

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

\*\* MSSF 16

## BANK ZIEMI WEDŁUG LOKALIZACJI:

Warszawa	4 323 lokali;	236 366 PUM
Szczecin	801 lokali;	44 552 PUM
Poznań	220 lokali;	18 552 PUM
Wrocław	110 lokali;	6 286 PUM

## BANK ZIEMI WEDŁUG WARTOŚCI KSIĘGOWEJ NA

1 m2 PUM:

Poniżej	PLN 1 000	79 795 PUM
Pomiędzy	PLN 1 000 - 2 000	155 111 PUM
Powyżej	PLN 2 000	70 850 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	6,5	8	6	14
Nowa Północ Ib	3,2	6	12	18
Viva Jagodno III	2,5	4	2	6
Nowe Warzymice V.2	3,0	4	2	6
Miasto Moje VI	1,8	2	1	3
Nowa Królikarnia 4b1	4,7	1	3	4
Ursus Centralny Iie	1,0	1	1	2
Eko Falenty I	-	-	6	6
Nowe Warzymice V.1	-	-	1	1
Pozostałe (stare projekty)*	1,4	3	3	6
<b>Razem</b>	<b>24,0</b>	<b>29</b>	<b>37</b>	<b>66</b>

Na koniec pierwszego kwartału 2026 roku w stanie gotowym i sprzedanym znajdowało się 29 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, oraz 37 gotowych lokali przeznaczonych do sprzedaży. Łączna wartość lokali sprzedanych w przedsprzedaży wyniosła 24 milionów złotych. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom w drugim kwartale 2026 roku.

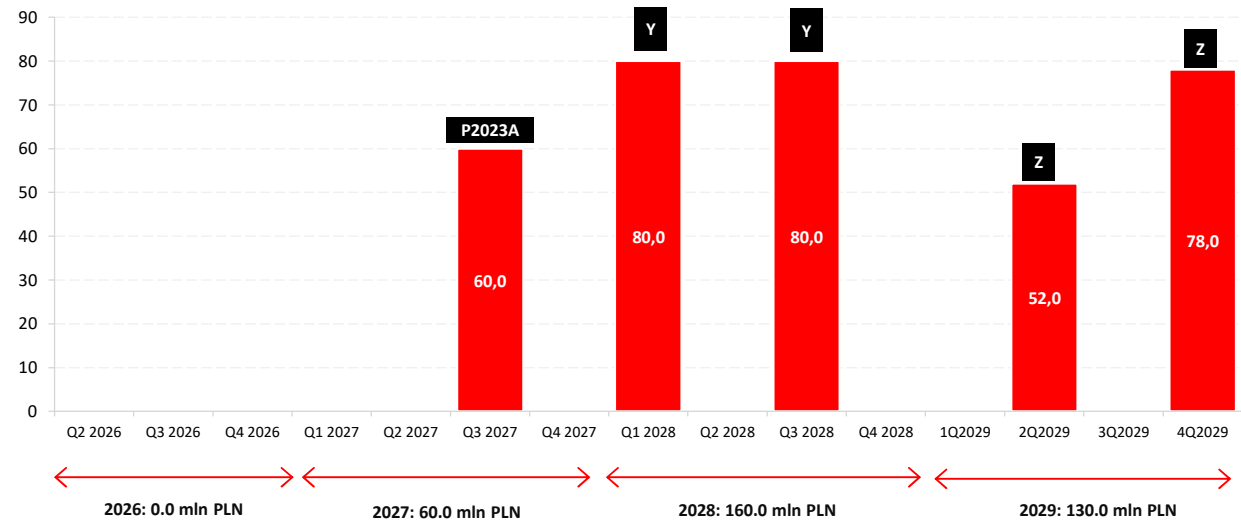
\*NP1a, Osiedle Vola, Verdis (2 lokale), Młody Grunwald



# ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 MARCA 20256

	mIn PLN
OBLIGACJE	352,5
KREDYTY BANKOWE	1,3
<b>RAZEM</b>	<b>353,8</b>
<hr/>	
BANK LOANS	

OBLIGACJE



Na dzień 31 marca 2026 Grupa korzystała z linii kredytowych na następujących projektach:

- Zielono Mi II w wysokości 1,271 milion złotych
- Między Drzewami II.1 w wysokości 35 tysięcy złotych
- Ursus Centralny 2D w wysokości 32 tysięcy złotych
- Miasto Moje VIII w wysokości 9 tysięcy złotych

Na dzień 31 marca 2026 wszystkie bankowe linie kredytowe zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

Seria	Nr referencyjny Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Odsetki nominalne	Kupon	Data wydania	Termin zapadalności
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>350 000 000</b>				

\* Seria P2023A została wyemitowana w lutym 2024 roku na podstawie zatwierzonego prospektu emisyjnego dotyczącego programu publicznej emisji obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 175 milionów złotych, która wygasła 25 lipca 2024 roku.

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

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

# ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 MARCA 2026

## ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE OBLIGACJI

### WSKAŹNIK DŁUGU NETTO/KAPITAŁU WŁASNEGO :

#### Seria P2023A, Seria Y i Z:

Dług netto 237,7

Kapitał własny jednostki dominującej 637,7

---

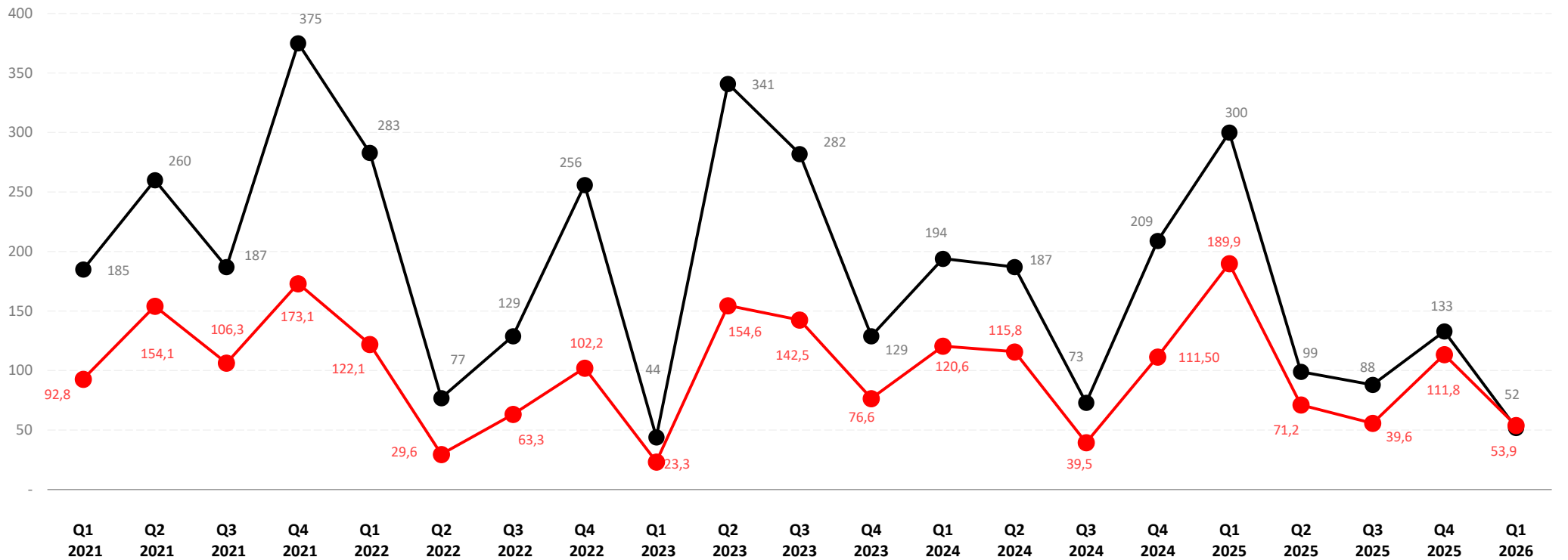
**Wskaźnik długu netto/ kapitału własnego 37,3%**

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 P2023A, Y oraz Serii Z.



# PERSPEKTYWY NA 2026

## 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 lokale  
(387,8 mln PLN)

2026:  
52 lokale  
(53,9 mln PLN)

—●— Liczba lokali

—●— Rozpoznany przychód (mln PLN)

# PERSPEKTYWY NA LATA 2026-2027

## LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (638 LOKALI O WARTOŚCI 464,6 MLN PLN ŁĄCZNIE)

Zakończone projekty	Lokale	mIn PLN	Projekty w realizacji	Lokale	mIn PLN	Zakończenie
Zielono Mi I	8	6,5	Ursus Centralny II d	235	179,2	Q4 2026
Nova Królikarnia 4b1	1	4,7	Miasto Moje VIII	120	81,7	Q2 2026
Nowa Północ IB	6	3,2	Zielono Mi II	56	57,8	Q4 2026
Nowe Warzymice V.2	4	3,0	Między Drzewami II.2	62	43,9	Q3 2027
Viva Jagodno III	4	2,5	Między Drzewami II.1	68	39,0	Q3 2026
Miasto Moje VI	2	1,8	Startowe	42	17,3	Q4 2026
Ursus Centralny II e	1	1,0	Nova Królikarnia 4a	2	9,9	Q1 2027
Pozostałe (stare projekty)*	3	1,4	Nowa Północ II a	21	9,5	Q4 2026
			Nowe Warzymice VII.1	3	2,3	Q4 2026
<b>Razem</b>	<b>29</b>	<b>24,0</b>	<b>Razem</b>	<b>609</b>	<b>440,6</b>	

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 31.03.2026.

Podpisano umowy na **545** lokali o wartości **386,9 milionów złotych**, których oddanie do użytku planowane jest na rok 2026.

Podpisano umowy na **64** lokale o wartości **53,7 milionów złotych**, których oddanie do użytku planowane jest na rok 2027.

**DZIĘKUJEMY**